

All'Ill.mo Signor
Giudice Esecutore del
Tribunale di Siena

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°123/2021
PROMOSSA DA

contro

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** nel decreto del 06.03.2022, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

*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;

- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto poi ad acquisire oltre alle visure storiche catastali, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), e le planimetrie delle singole unità immobiliari. Il tutto come da documentazione catastale allegata.

- Dall'analisi delle planimetrie catastali, e alla stregua dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati, il complesso dei beni pignorati risultava costituito da porzione di casa colonica costituente una unità immobiliare destinata ad abitazione civile, ubicata a Sinalunga in Via Santarello,

- Effettuato il sopralluogo di 1° accesso, unitamente al custode giudiziario, presa visione dello stato dei luoghi ed esaminata la documentazione in atti, il sottoscritto ha ritenuto necessario avanzare al Giudice Esecutore, istanza di estensione del pignoramento per includere tra i beni pignorati anche un piccolo edificio destinato ad autorimessa presente sul resede, bene esclusivo del fabbricato principale già pignorato, che sarebbe altrimenti rimasto intercluso ed in proprietà allo stesso esecutato.

Tale istanza è stata accolta dal Giudice e dato mandato al creditore precedente con Verbale d'Udienza del 29.02.2024, di notificare l'atto di estensione del pignoramento al debitore entro la data del 30.04.2024.

Il nuovo atto di pignoramento in estensione al precedente è stato notificato al debitore in data 09.04.2024

Detto ciò, risultano quindi ad oggi pignorati i seguenti beni immobiliari:

1- Civile Abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al **Foglio 73, P.IIa 77 sub 2 graffato con particella 77 sub 3** Cat. A/7, Classe 1, Cons. 14,5 vani, ubicata in Loc. Santarello, Piano T-1;

2- Garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga al **Foglio 73 P.IIa 77 sub 1** Cat. C/6, classe 2, Cons. 34 m², ubicato in Loc. Santarello, Piano T.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti del fascicolo telematico, risulta presente l'Atto di Pignoramento del bene **Immobile n.1**, emesso dall'Ufficiale



Giudiziario del Tribunale di Siena in data 24.08.2021 a favore di .
 .
 contro e relativa Nota di
Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano al Reg. Gen. n. Reg.
Part. n. Presentazione n. 1 del
Non risulta al contrario depositato agli atti del fascicolo telematico l'Atto di
Pignoramento del bene **Immobile n.2** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale
di Siena in data 09.04.2024 a favore di .
 .
 contro e la relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta
regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Montepulciano al Reg. Gen. n. Reg. Part. n. Presentazione n. 3 del
che si allegano in separato fascicolo.

Allo stesso modo risulta depositato agli atti il Certificato Notarile sostitutivo del
Certificato Ipotecale ultraventennale, redatto dal Notaio Dott. in
Perugia, in data 04 Ottobre 2021, dal quale risultano con completezza le successioni
dei passaggi, relativamente al solo immobile n.1, pignorato con l'atto del 2021.

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;

- Acquisite ed allegate alla presente le planimetrie catastali di ciascuno dei beni pignorati, le stesse sono state consegnate al custode giudiziario. Allo stesso modo si è provveduto a trasmettere il certificato storico di residenza dell'esecutato.
- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), e le planimetrie delle singole unità immobiliari. Il tutto come da documentazione catastale allegata.
- Dalle ricerche ultime, esperite anche con la collaborazione della Cancelleria del Tribunale di Siena, siamo riusciti a rintracciare il fascicolo della vecchia esecuzione immobiliare, contenente, oltre che la Perizia di Stima redatta dal consulente all'epoca incaricato, anche il Decreto di Trasferimento di Immobili Rep. del Registrato a Montepulciano il e Trascritto alla Conservatoria di Montepulciano al Reg. Gen. n. Reg. Part. n. in data



26.07.2001. con cui i beni oggetto del presente pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato sig. . Il tutto viene allegato in separato fascicolo.

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;

- Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano, sulle unità immobiliari risultano poste le seguenti **formalità pregiudizievoli:**

- **Ipoteca volontaria n.** **favore:** .

e contro:

per Euro

di cui per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito ,
Notaio in , in data rep.

- **Ipoteca legale n.** **favore:** con sede

in **e contro:** .

; per Euro di cui Euro

per capitale, Pubblico Ufficiale: di Firenze, in data

rep.

- **Pignoramento Immobiliare n.** **favore:** .

e contro: .

, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep
presso il Tribunale di Siena, in data rep.

- **Pignoramento Immobiliare n.** **favore:** .

e contro: .

, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep
presso il Tribunale di Siena, in data rep.



- Sui beni **non insistono vincoli** incidenti sulla attitudine edificatoria, né di tipo contrattuale, né di tipo paesistico-ambientale né di tipo storico-artistico o di asservimento urbanistico edilizio.

- Non sono inoltre presenti vincoli di natura alberghiera, di natura matrimoniale, né di inalienabilità e/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;

- L'immobile non è parte di un condominio, non è soggetto quindi ad alcun vincolo di natura condominiale.

- Non risultano pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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;

- I beni non risultano gravati da diritti demaniali, censi, livelli, usi civici o altri pesi.

I beni pignorati risultano tutti di piena ed esclusiva proprietà del soggetto esecutato.

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;

- Non risultano iscritti oneri e/o vincoli da cancellare e/o non opponibili all'acquirente, oltre a quelli che hanno generato la presente procedura esecutiva. Per la cancellazione delle 2 ipoteche si può stimare un costo, comprensivo di tasse ipotecarie e imposta di bollo, di circa 1.910,00€ (0,50%x240.000,00€ +



0.50%x104.116,18 + 2x94,00€), mentre per la cancellazione dei 2 pignoramenti il costo risulta pari a 588,00€ (2x294,00€), per un costo complessivo di circa 2.500,00€

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.;

Sulla base del sopralluogo e dei rilievi effettuati in occasione del 1° accesso ai beni immobiliari, avvenuto in data il 09.06.2022 congiuntamente al custode giudiziario, di seguito si descrivono caratteristiche e stato di fatto delle unità immobiliari pignorate e del contesto in cui si trovano.

- Come evidenziato ai precedenti punti della presente perizia ed alla luce dell'estensione del pignoramento, il compendio pignorato è costituito da n.2 unità immobiliare e dalla rispettiva area di resede, ubicata in via del Santarello nel comune di Sinalunga, il tutto come di seguito descritto:

- **Unità Immobiliare 1** – Porzione di fabbricato terratetto (ex casa colonica) posto fronte strada in Via del Santarello n nel Comune di Sinalunga (SI), distribuita su due livelli e dalla relativa area di resede esclusiva che circonda l'immobile su due lati.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 73 Particella 77 Sub. 3 e Sub. 2 (Resede) tra loro graffate.

Alla proprietà si accede dalla Strada Comunale del Santarello, all'altezza del civico n.

Da qui, un portico al piano terreno costituisce androne di ingresso al fabbricato principale per abitazione, a sinistra del quale, per il tramite di una scala a doppia rampa, si arriva al piano primo ad una prima porzione abitativa, che costituisce l'abitazione vera e propria, e composta da soggiorno (con caminetto), sala da pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, studio, guardaroba e due camere da letto,



oltre a soffitta non abitabile, accessibile per mezzo di una vecchia scala in muratura, dove è collocata una caldaia, alimentata a gas GPL. I solai del primo piano sono in parte in legno e laterizio verniciati, ed in parte soffitti (forse controsoffitti) intonacati e verniciati così come intonacate e verniciate sono le pareti di tutti gli ambienti. La copertura invece presenta una struttura mista, molto rimaneggiata, con travi in parte in legno, in parte in ferro ed in parte realizzate in modo tutt'altro che rispondente alla regola dell'arte, con tavelloni disposti di taglio appoggiati su pilastri in mattoni forati, il tutto sormontato da pianellato in tavelloni in laterizio forato e manto di copertura in tegole marsigliesi. Non è stato possibile accertare se sia presente una guaina di impermeabilizzazione sulla copertura ma l'assenza di infiltrazioni lascerebbe presupporre la presenza.

L'altra porzione abitativa, con accesso diretto dallo stesso porticato, è ubicata al piano terreno (in planimetria catastale la medesima è qualificata come "*taverna, wc e locali accessori all'abitazione*" mentre sulle planimetrie allegate al titolo edilizio rintracciato la stessa è descritta come "*sala rustica, wc e locali di sgombero*") ed è in realtà attrezzata e composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura e caminetto, disimpegno, bagno, ripostiglio, ulteriore disimpegno, due camere da letto e un vano dispensa. Tutti i locali del piano terreno sono caratterizzati a solai voltati in mattoni faccia vista delimitati da ampi archi a mattoni. Sempre al piano terreno, anch'esso con accesso dal porticato, si trova infine un vano ripostiglio adibito a locale tecnico ove sono collocati una seconda caldaia (parimenti alimentata a GPL ed a servizio dei soli locali a piano terreno) e il deposito dell'acqua.

Completa questa 1° unità immobiliare la corte/giardino esterno e costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione sulla quale, in posizione fuori terra e protetto da recinzione in ferro, insiste anche il serbatoio del GPL.

Formalmente quindi l'abitazione si sviluppa sui due livelli della porzione del fabbricato principale, per una superficie abitabile netta complessiva di 252,00mq oltre ad un resede esclusivo di 835,00mq

Come verrà specificato nel proseguo della presente perizia, considerando che, in assenza dei necessari titoli autorizzativi che ne attestino la piena abitabilità, quella del piano terreno non può essere considerata una unità abitativa a sé stante, ma debba essere considerata come superficie accessoria all'abitazione del piano superiore.

In virtù di questa considerazione, nel calcolo della superficie commerciale, alla



superficie lorda del piano terreno è stata attribuita una incidenza pari al 60% riservata a “taverne e locali seminterrati abitabili”, determinando così una superficie commerciale complessiva dell’intera unità immobiliare pari a 292,75mq.

Nel complesso l’abitazione si presenta in buono stato di conservazione, pur necessitando di alcuni interventi di manutenzione soprattutto al piano primo.

Al piano terreno, oggetto di ristrutturazione nel corso del 2004, i materiali di finitura risultano tutti di buon livello sia nei pavimenti che nei rivestimenti che negli allestimenti dei bagni e degli impianti così come per gli infissi sia interni che esterni.

Al piano primo invece i materiali e le finiture risultano in peggiore stato di conservazione, in particolare alcuni infissi, così come intonaco e tinteggiature di alcuni ambienti necessitano di importante manutenzione o sostituzione.

- **Unità Immobiliare 2** – Edificio secondario isolato destinato a garage - rimessa mezzi, ricadente sul lato posteriore del resede esclusivo del fabbricato principale con accesso da Strada del Santarello.

L’unità è identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 73 Particella 77 Sub. 1 e sebbene tale fabbricato risulti essere stato censito al catasto fabbricati solamente nel corso dell’anno 2009, la sua costruzione risale, come specificato nel proseguito, a molto tempo prima.

Si tratta come detto di una modesta costruzione in muratura in blocchi di calcestruzzo, intonacato solamente sulle facciate esterne e lasciato al grezzo sulle pareti interne. La copertura, del tipo a capanna, è realizzata con una struttura portante in travetti precompressi e tavelloni in laterizio con manto di copertura in tegola marsigliesi. La pavimentazione del garage è costituita da una soletta di cemento.

La superficie utile risulta essere pari a 34,25mq mentre quella lorda è pari a circa 42,00mq per una superficie commerciale pari a 21,00mq.

In adiacenza al fabbricato del garage, alla data dei rilievi risultava presente una tettoia con struttura in legno e coperta da pannelli in lamiera grecata forse un tempo utilizzata per il ricovero di cani da caccia, ma ridotta oggi a deposito di fieno, legna e materiali vari.

- Sempre sull’area di resede del fabbricato catastalmente individuata come Part. 77 Sub.2, in adiacenza al fabbricato confinante con la proprietà pignorata, insistono inoltre alcuni altri manufatti, in parte in muratura e destinati a stalle e rimesse ed in



parte realizzati con strutture precarie in legno sormontate da coperture in onduline molto probabilmente di eternit, destinati a deposito, legnaia e ricovero di animali da cortile.

Come sarà specificato in risposta allo specifico quesito, tutti questi manufatti non risultano censiti né agli atti catastali né tanto meno agli atti edilizi del Comune di Sinalunga.

- I beni pignorati confinano sul fronte ovest con la Strada Comunale del Santarello, sul fronte nord con l'altra porzione dello stesso fabbricato principale e ricadente nella particella di proprietà dei sig. , ad est con il terreno di proprietà di mentre sul fronte sud confinano con il fabbricato ed il terreno di proprietà di .

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;

Le descrizioni dei beni riportata sui due atti di pignoramento individuano correttamente i beni sottoposti a pignoramento.

Nell'atto di pignoramento dell'abitazione infatti si legge:

“Piena proprietà per 1/1 del sig. di abitazione in villini comune di Sinalunga, Località Santarello n. censito all'NCEU di detto Comune al Foglio 73 part. 77 sub. 2 categoria A/7, vani 14,5 piano T-1 precedentemente graffato immobile graffato gruppo1 identificato precedentemente foglio 73 part.77” e riferendosi al resede di pertinenza “abitazione in villini comune di Sinalunga, Località Santarello n. censito all'NCEU di detto Comune al Foglio 73 part. 77 sub. 3 categoria A/7, vani 14,5 piano T-1 immobile graffato gruppo 1 identificato precedentemente foglio 73 part.77”

Nell'atto di pignoramento in estensione del garage si legge invece:

“Piena proprietà per 1/1 del sig. di stalle, scuderie rimesse, autorimesse in Comune di Sinalunga censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 73, Part. 77, sub.1, categoria C/6



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;

- Le planimetrie catastali relative alla porzione di fabbricato per abitazione depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con denuncia di variazione Prot. SI010110158 del 04.08.2009, pur non riportando esplicitamente le destinazioni dei singoli locali, rappresentano correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1°accesso utile effettuato in data 09.06.2022 congiuntamente al custode giudiziario incaricato.

- Per quanto riguarda invece il garage si riscontra una sostanziale conformità tra la planimetria depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con Prot. SI0112538 del 11.08.2009 e quanto rilevato in occasione delle rilevazioni effettuate ad eccezione di una non perfetta congruenza nell'indicazione delle altezze interne.

Si ritiene che tale incongruenza, non comportando alcuna difformità nella rappresentazione dell'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare in questione e non avendo oltremodo alcuna incidenza né sulla determinazione della consistenza catastale, né tanto meno sulla rendita e quindi sul valore catastale, possa essere ininfluenza ai fini della conformità catastale.

Non ricorre quindi la necessità di aggiornamento delle planimetrie già presenti agli atti del catasto.

Per quanto riguarda gli altri manufatti rilevati, trattandosi di opere in assenza di un qualsiasi titolo edilizio abilitativo, non si potrà procedere con il loro censimento senza aver prima acquisito i vari titoli in sanatoria.

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

- Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale e dai titoli edilizi rilasciati, la destinazione d'uso dei beni risulta essere residenziale.

In caso di interventi di trasformazione, lo strumento urbanistico comunale consente il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziale.

- Trattandosi di beni iscritti al Catasto Fabbricati, non si ravvisa la necessità di acquisire i Certificati 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 ;

- Presentata richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare in data 03.08.2022 un primo accesso al comune con l'intento di ricercare le pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari pignorate.

La documentazione reperita è risultata però da subito molto esigua e da essa non è stato possibile risalire alle autorizzazioni e/o concessioni con cui sono state condotte le opere di manutenzione e/o ristrutturazione eseguite in epoca post 1967. Rilevato che catastalmente l'unità immobiliare è stata costituita con atto n. A00022/1995 del 11/01/1995, urbanisticamente non è stato possibile rintracciare alcuna pratica edilizia che abbia sancito la sua costituzione. L'unità immobiliare infatti sembrerebbe derivare da atto di censimento al catasto fabbricati di un antico edificio (ex rurale) già presente sulle planimetrie del catasto leopoldino.

La sua costruzione risulta quindi legittima in quanto eseguita al di fuori del centro urbano in epoca anteriore al 1 settembre 1967, ma addirittura in quanto anteriore anche all'entrata in vigore della Legge Fondamentale dell'Urbanistica n. 1150 del 18 agosto 1942.

Per quanto riguarda l'epoca successiva, dalle ricerche degli atti di archivio al comune di Sinalunga è stata rintracciata la sola pratica edilizia presentata dallo stesso sig. . , con **DIA Prot. 7488 del 20/04/2004**, per modifiche interne al solo piano terreno; tali opere hanno riguardato la demolizione di murature non portanti, la creazione di due locali di sgombero, un ripostiglio ed un servizio igienico. Sono stati inoltre realizzati i nuovi impianti, idraulico, elettrico e termico. Dalla pratica edilizia,



non risultano dichiarate le destinazioni d'uso abitative delle camere da letto ricavate al piano terreno in quanto come detto per tali locali viene indicata la destinazione di "sgombero". A seguito dei lavori del 2004, al piano terreno è stata di fatto ricavata una unità abitativa indipendente rispetto a quella del piano primo.

Per quanto riguarda l'abitazione del primo piano risulta difficile pensare che, dopo il 1967, non siano stati realizzati opere di manutenzione per l'ammodernamento dei locali e degli impianti, ma come detto di ciò non si trova traccia negli atti del comune. Allo stesso modo, visto lo stato di manutenzione dei locali, non è possibile con certezza affermare il contrario, ossia che successivamente al 1967 siano stati eseguiti lavori oltre la manutenzione ordinaria, tali da necessitare preventivi atti autorizzativi.

In ogni caso, non essendo presenti altre pratiche edilizie oltre alla DIA sopra citata, non risultano agli atti alcun Certificato di Abitabilità/Agibilità né per i locali del piano primo né per quelli del piano terreno. Allo stesso modo non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si può ritenere che, al netto dell'effettiva utilizzazione che viene fatta di alcuni locali del piano terra dal debitore pignorato, l'unità immobiliare ricavata nella porzione del fabbricato principale (ex Colonico) sia in possesso dei titoli di legittimità e quindi dichiararne la regolarità urbanistica.

Per quanto riguarda il garage, come anticipato in precedenza non sono state reperite agli atti del Comune di Sinalunga pratiche edilizie relative alla costruzione della rimessa censita al Sub.1 della part. 77 oggetto dell'estensione del presente pignoramento.

Ulteriori e più approfondite ricerche, esperite successivamente, anche consultando a più riprese lo studio del Geom. _____, il tecnico che ha provveduto nell'anno 2009 all'inserimento in mappa ed al successivo accatastamento del garage, non ha portato al rinvenimento di alcun titolo edilizio che legittimi la costruzione di questo manufatto che sembrerebbe comunque preesistente al 1° settembre 1967.

Allo stesso modo non esistono neppure pratiche edilizie relative agli altri manufatti presenti sul confine della Part. 77 con la adiacente Part. 303 di cui si è data descrizione in precedenza. Tali manufatti, costituiti, come detto, in parte da costruzioni in muratura ed in parte da tettoie in legno e onduline, al contrario del



garage, non risultano neppure censiti né al catasto terreni né al catasto urbano e sembra debbano considerarsi completamente abusivi.

Dalla documentazione reperita, non escluse le immagini ortofotografiche in scala 1:10000 realizzate con i voli GAI per IGM del 1954 e di Rossi-Brescia per Regione Toscana del 1978, sembrerebbe che, se per il garage pignorato di cui alla Part. 77 sub.1 si possa scorgere una preesistenza nella foto del volo 1954, le altre costruzioni risultano presenti solo sulla foto del volo del 1978. Evidentemente questi ultimi manufatti sono stati costruiti nell'intervallo di tempo compreso tra il 1954 ed il 1978.

Questa circostanza da sola non risulta però sufficiente per poter dare maggiori indicazioni sulla loro preesistenza al 1° settembre 1967 e quindi poter affermare o meno, con ragionevole certezza, la loro regolarità.

Nei supplementi di ricerca, effettuate presso gli archivi comunali, siamo infine riusciti a rintracciare una pratica edilizia risalente al 1976, e più precisamente la pratica edilizia n.73/1976 con la quale venne autorizzata la ristrutturazione con ampliamento, previa demolizione di capanni preesistenti, del fabbricato per abitazione che, ricadente all'epoca, nella stessa Part. 203 che ha poi generato la part. 77 e le adiacenti part. 305, 306, 303 ecc., si trova oggi a confine con l'attuale compendio pignorato.

In tale pratica sono rappresentate le porzioni dei capanni preesistenti e dei quali fu prevista la demolizione. Tali costruzioni coincidono con parte di quelli che sono ancora oggi presenti e di cui si deve accertare la legittimità. Evidentemente tali costruzioni o non sono state completamente demolite o forse più probabilmente sono state ricostruite durante il corso dei lavori (1977/78).

Di tale mantenimento e/o ricostruzione non risulta però alcun atto autorizzativo.

- Considerando che i beni oggi staggiati, sono pervenuti al _____ in virtù di un Decreto di Trasferimento emesso nel 2001 dal Tribunale di Montepulciano, abbiamo condotto indagine per acquisire il fascicolo della relativa procedura esecutiva.

Dalle ricerche ultime, effettuate con la collaborazione della Cancelleria del Tribunale di Siena, siamo riusciti quindi a rintracciare il fascicolo della vecchia Procedura Esecutiva n. _____ avente come detto per oggetto gli stessi immobili, aggiudicati, nella vendita giudiziaria che ne è conseguita, al sig. _____ e contenente, sia la Perizia di Stima redatta in data 31/10/1998 dal Perito Edile _____ incaricato della CTU, che il Decreto di Trasferimento di Immobili Rep. _____ del _____



Registrato a Montepulciano il _____ serie 4 n. _____ e Trascritto alla
Conservatoria di Montepulciano al Reg. Gen. n. _____ Reg. Part. n. _____ in data _____

Nella precedente Perizia _____ gli annessi si trovano già citati e descritti come:
“Esternamente al fabbricato (per abitazione) troviamo n.3 garages edificati in blocchi di cemento; in tutti il pavimento è in cemento mentre i solai sono in travi e pignatte con copertura in pannelli di eternit nei primi due (quelli non censiti), in travi di cemento e tavelloni con copertura in tegole marsigliesi nel terzo (il garage sub.1)”
Parlando della loro regolarità urbanistica il perito _____ sostiene: *“Mentre la parte abitativa risulta conforme, parte degli annessi rurali (garages), sono attualmente irregolari, per cui per gli stessi dovrà essere presentata una opportuna pratica di sanatoria Edilizia.”* Evidentemente il CTU _____ nelle sue analisi era giunto alle stesse conclusioni, ossia che il garage poi censito al sub.1 ed attualmente pignorato, possa essere considerato legittimo in quanto costruito anteriormente al 1967 in area extraurbana, mentre le altre rimesse agricole debbano essere considerate irregolari in quanto successive al 1967 e prive di titoli edilizi.

Tale considerazione è stata naturalmente ripetuta anche nell’Atto di Trasferimento dei beni da _____ (allora esecutato) a _____ (figlio _____) per ordine del Tribunale di Montepulciano e registrato in data _____, al termine del quale cui si legge: *“La parte abitativa del fabbricato risulta conforme alla concessione edilizia, mentre parte degli annessi rurali risultano allo stato irregolari e dovrà essere presentata dall’aggiudicatario ai sensi della L.47/85 richiesta di concessione in sanatoria”*

Come detto di tale concessione in sanatoria non si è trovato traccia, né presso gli archivi comunali, né presso il tecnico di fiducia del _____, risultando quindi a tutt’oggi abusivi.

Infine, né nella perizia _____ né nell’Atto di Trasferimento del 2001 vengono citate le tettoie in legno e onduline. E’ molto probabile che tali coperture siano state realizzate successivamente, riutilizzando quelle che fungevano da copertura dei 2 annessi in muratura; sempre dalla suddetta perizia, infatti, si evince che due dei tre garages rilevati sono coperti con pannelli di eternit, mentre ad oggi essi risultano tutti coperti in tegole marsigliesi.

Dall’analisi dei luoghi e di tutta la documentazione acquisita si può quindi concludere



che:

L'unità immobiliare per abitazione, distribuita sui due livelli della porzione del fabbricato principale, ex colonica, risulta conforme sia alle planimetrie allegatale alle pratiche edilizio-urbanistiche che catastali secondo le destinazioni di utilizzazione riportate negli elaborati autorizzativi ossia locali per abitazione al piano primo e taverna rustica con wc e locali accessori e/o di sgombero al piano terreno.

L'unità immobiliare di cui alla part. 77 sub.1 destinata a rimessa risulta conforme sia sotto il profilo urbanistico che catastale per essere costruito antecedentemente al 1° settembre 1967 e soggetto successivamente ad interventi limitati alla manutenzione in regime di attività libera.

Gli altri manufatti in muratura destinati a depositi e rimesse o stalle non risultano regolari per essere stati costruiti e/o ristrutturati in epoca successiva al 1967 in assenza di titoli edilizi validi. Gli stessi non risultano censiti al catasto fabbricati ne risultano inseriti nelle mappe catastali.

Tali fabbricati possono essere resi legittimi facendo ricorso ad una richiesta di concessione in sanatoria per esecuzione di opere ed interventi pertinenziali eseguiti in assenza di permesso di costruire, costituenti ampliamento rientrante nell'ambito del 20% delle volumetrie legittimamente presenti sulla stessa Part.77, così come attualmente consentito dal Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01 recentemente modificata dal c.d. Decreto SalvaCasa, nonché dalla L.R. 65/2014 e non in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali (art. 60 delle NTA del Regolamento Urbanistico).

In alternativa sembrerebbe comunque possibile fare ricorso alla riapertura dei termini per l'applicazione della Legge L.47/85 per la richiesta di condono edilizio.

In ogni caso il costo per la regolarizzazione delle costruzioni sia attraverso il ricorso alla concessione in sanatoria, sia al condono edilizio, sebbene di difficile determinazione a causa delle variabili discrezionali relative al calcolo del valore venale dei beni da sanare, può essere stimato prudenzialmente in € 20.000,00, ricomprendendo in tale cifra i costi di sanzioni, diritti amministrativi, imposte di bollo e spese tecniche.

Per la loro eventuale regolarizzazione occorre sviluppare uno specifico studio basato sulla quantificazione plani volumetrica dei fabbricati da sanare e rapportarla alle volumetrie di quelli riconosciuti come legittimi.



- Resta fermo il fatto che le due tettoie in eternit, delle dimensioni di circa 6,15x3,00 m e 5,70x3,10m con una superficie complessiva di circa 40 mq, così come quella in lamiera grecata, non risultano sanabili in quanto eccedenti la quota del 20% dei volumi legittimati, e soprattutto perché, essendo di tipo precario, non sarà possibile certificarne l'idoneità statica.

Quelle in eternit dovranno quindi essere necessariamente rimosse e smaltite rivolgendosi a ditte specializzate, mentre, essendo costituita da pali in legno e pannelli in lamiera risulta di semplice smontaggio la tettoia posta in aderenza al garage pignorato. Per la rimozione e smaltimento di tali tettoie si può stimare un costo complessivo pari a circa 2.500 € (compreso pratiche burocratiche).

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne 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) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

- Sia alla data della notifica dell'Atto di Pignoramento sia alla data del Primo Accesso, l'abitazione era occupata dal sig. _____, il quale vi dimora abitualmente, essendovi residente fin dalla nascita, con i propri genitori, il sig. _____ e la sig.ra _____.

Si veda al proposito la Relazione di primo accesso del 13.06.2022 del Custode



Giudiziario ed i Certificati rilasciati dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Sinalunga del 27.09.2022, allegati alla presente in apposito fascicolo.

- In virtù del fatto che trattasi di immobili residenziali occupati dall'esecutato e dalla propria famiglia, a titolo di abitazione principale, si omette la determinazione del giusto prezzo della locazione così come dell'indennità di occupazione.

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);

- Casi non ricorrenti.

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

Il fabbricato principale per abitazione risulta dotato di impianto di riscaldamento alimentato a gas GPL e costituito da due caldaie murali di cui una ubicata nel sottotetto a servizio dei locali di abitazione del 1° piano (installata in occasione dei lavori di ristrutturazione del 2009) ed una ubicata nel ripostiglio al piano terreno a servizio della taverna e dei locali accessori all'abitazione del piano terreno (data di installazione del 04.12.2007). In entrambe i piani il riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio in tutti gli ambienti di abitazione alimentati per mezzo di tubazioni multistrato posate sottopavimento.

In entrambe i piani, le caldaie alimentano anche l'impianto di produzione acqua calda sanitaria. L'impianto idrico è alimentato dalla rete idrica pubblica.

L'impianto elettrico di cui è dotata l'intera abitazione è del tipo sfilabile realizzato sottotraccia, alimentato da due quadri elettrici in prossimità degli ingressi ai due piani, dove risultano sezionate e protette le varie utenze dell'abitazione e degli esterni. I quadri sono alimentati dal contatore installato sulla parete interna posta sul vano scala sotto la loggia di ingresso.

Tutti gli impianti dell'abitazione alla data del 1° accesso e dei relativi rilievi risultavano perfettamente funzionanti se pur risultino di più vecchia datazione quelli presenti nei locali del piano primo. Per nessuno degli impianti, è stato possibile rintracciare le rispettive Dichiarazioni di Conformità.

La presenza della Dichiarazione di conformità è testimoniata dall'annotazione



riportata sul libretto di impianto della caldaia del piano terra. Per quella installata al piano primo non ci è stato possibile acquisire il libretto di impianto che per analogia sarà considerata di pari caratteristiche a quella del piano terra.

- Trattandosi di edificio per il quale, in caso di locazione o trasferimento della proprietà è fatto obbligo la dotazione della certificazione energetica ed essendone l'abitazione sprovvisto, si è provveduto alla redazione ed alla successiva trasmissione all'autorità tecnico amministrativa competente del certificato APE cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni. Considerando inoltre che l'attribuzione di una classe energetica piuttosto che l'altra, può influire sul valore del bene nonché sul grado di commerciabilità e sulla appetibilità del bene sul mercato, si è ritenuto oltremodo necessario provvedere alla redazione della suddetta attestazione energetica. In presenza di una unica unità immobiliare, si procede alla redazione di una unica certificazione energetica per l'intera unità immobiliare, indipendentemente dal sezionamento dell'impianto tra i due livelli.

Dalla redazione dell'Attestato APE, emesso dal sottoscritto Consulente Tecnico in data 14/06/2024 (con scadenza 14/06/2034) e trasmesso in via telematica al sistema informativo regionale SIERT con identificativo id: 0000634541, emerge la classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni come di seguito riportato: - Abitazione – A/7 – [F.73 P.Ila 77 Sub. 3]

=> **Classe Energetica F – Epgl,nren = 161,16 kWh/m²anno;**

Nella valutazione del bene si terrà conto della risultanza di tale elaborazione e della possibilità di migliorare la prestazione energetica del fabbricato fino alla Classe Energetica B con un semplice intervento di coibentazione delle pareti esterne e del solaio di copertura verso il sottotetto.

Non ricorre l'obbligo di redazione degli APE per le altre unità immobiliari non destinate alla residenza

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.);

- In considerazione delle caratteristiche costruttive e distributive dei beni oggetto della presente valutazione e della loro consistenza catastale, si ritiene utile mantenere il compendio unito in un unico lotto di vendita, la cui descrizione può essere sinteticamente riassunta come:

“Lotto Unico costituito da:

1-Fabbricato principale costituito da una porzione di ex casa colonica destinata a civile abitazione, sviluppata terratetto su due livelli ed ubicata in Strada Comunale del Santarello nel Comune di Sinalunga, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 73 Part.IIa 77 Sub.2-3 in Cat. A/7 Classe 1 Vani 14,5, composta da un androne porticato centrale da cui per mezzo di una scala interna si sale al piano primo dove si trova una abitazione composta a sua volta da ingresso/corridoio, soggiorno (con caminetto), sala da pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, studio, guardaroba e due camere da letto, oltre un sottotetto non abitabile, accessibile con scaletta interna in muratura. Al piano terreno, con accesso dall'androne porticato si trovano invece una taverna, accessorio all'abitazione soprastante, composto da sala rustica con angolo cottura, due wc (di cui uno utilizzato come dispensa), un disimpegno e due locali di sgombero oltre che un ripostiglio/locale tecnico.

2-Edificio in muratura costruito su un solo piano e destinato a garage, ubicato sul retro della corte di pertinenza della porzione di ex colonica in Strada Comunale del Santarello, nel Comune di Sinalunga, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 73 Part.IIa 77 Sub.1 in Cat. C/6, Classe 2, Cons. 34 mq e costituito da un unico locale per autorimessa.

3-Costruzioni in muratura disposti su un solo piano, destinati a rimesse e depositi vari, ubicate anch'esse nel Comune di Sinalunga Strada Comunale del Santarello, sul margine della stessa corte di pertinenza della porzione di ex colonica, costruzioni che risultano irregolari e non censite al catasto e per le quali, l'aggiudicatario, dovrà provvedere a richiederne la sanatoria edilizia o eventualmente a rimuoverli.

Naturalmente completa il lotto unico l'area di resede del fabbricato principale, con accesso diretto sulla Strada Comunale del Santarello, censito al Catasto Terreni al



Foglio 73 Part.IIa 77 come Partita Speciale 1 qualità Ente Urbano della superficie catastale di 1.087mq, corrispondente al Catasto Fabbricati alla Part. 77 Sub.2 identificata come pertinenza esclusiva del fabbricato di abitazione (Sub3) in quanto ad essa graffata.

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;

- Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, come Immobiliare Rappuoli e Immobiliare Gamma, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie anche se, a dire il vero, non sono confrontabili, per tipologia (abitazione in villa o villino in edificio indipendente con corte/giardino e garage) e dimensione a quelli qui in oggetto.



I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.

Dall'indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti a ciascuna tipologia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari.

Per le unità immobiliari di civile abitazione in ville e villini, di tipologia indipendente unifamiliare terratetto con giardino e garage, i valori in Zona Suburbana del comune di Sinalunga, riportati sui portali immobiliari risultano in media pari a 1.100,00 €/mq, con valori che, con poche eccezioni, oscillano tra i 850,00 ed i 1.350,00 €/mq., valori coerenti con i valori OMI che sono compresi tra 990,00 e 1.350,00 €/mq e con quelli di Borsinoimmobiliare.it, (abitazioni in ville e villini) compresi tra 899,00 e 1.349,00 €/mq.

Per gli immobili oggetto di valutazione, in considerazione della posizione e dell'indipendenza da altre costruzioni, della sua consistenza, del grado di finitura e dello stato di conservazione, nonché dello stato libero e nella piena disponibilità del delegato alla vendita nella quale si può considerare il compendio, si ritiene equo adottare come valore unitario (Vu), il valore medio riscontrabile sul mercato pari a **1.100,00 €/mq**, valore tra l'altro molto prossimo alla media tra i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e quelli rilevati dal BorsinoImmobiliare.it.

Il Valore unitario (Vu) come sopra determinato, verrà applicato alla Superficie Commerciale Vendibile (SCV) del Lotto Unico, calcolata in osservazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito la determinazione della SCV in funzione delle Superfici Lorde (SL) calcolate sulla base dei rilievi geometrici eseguiti in occasione del 1° accesso ai beni pignorati. Si considerano vendibili le superfici attinenti alle sole costruzioni regolarmente censite, ritenendo che quelle non regolari e da sanare non contribuiscano alla formazione del valore di vendita del complesso immobiliare.



Civile Abitazione e Giardino (Sub. 3~2) Superfici Commerciali Vendibili

Taverna P.T.	SL = 150,00mq =>	SCV = 150,00 x 60% =	90,00 mq
Portico Ingresso	SL = 32,00mq =>	SCV = 32,00 x 35% =	11,20 mq
Scala interna	SL = 8,00mq =>	SCV = 8,00 x 35% =	2,80 mq
Loc. Tecn./Rip.	SL = 11,00mq =>	SCV = 11,00 x 35% =	1,65 mq
Abitazione 1°P	SL = 185,00mq =>	SCV = 185,00 x 100% =	185,00 mq
Scala interna	SL = 6,00mq =>	SCV = 6,00 x 35% =	2,10 mq
Totale Abitazione	SL = 392,00mq =>	SCV =	292,75 mq

Giardino (fino a 25mq)	SL = 25,00mq =>	SCV = 25,00 x 10% =	2,50 mq
Giardino (oltre i 25mq)	SL = 810,00mq =>	SCV = 810,00 x 2% =	16,20 mq
Totale Giardino	SL = 835,00mq =>	SCV =	18,70 mq

Garage (Sub. 1) Superfici Commerciali Vendibili

Garage.	SL = 42,00mq =>	SCV = 42,00 x 50% =	21,00 mq
Totale Garage	SL = 42,00mq =>	SCV =	21,00 mq

sommando i valori così determinati si ricava la superficie commerciale complessiva:

$$\text{SCV LOTTO UNICO} = 292,75 + 18,70 + 21,00 \quad \underline{\underline{= 332,45 \text{ mq}}}$$

Applicando alla superficie commerciale complessiva il valore unitario come sopra determinato si ottiene il seguente Valore Commerciale Lordo (VCL):

$$\text{VCL} = 332,45 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 365.695,00 \text{ €}$$

Tenendo conto del fatto che, a seguito del trasferimento dei beni, il nuovo proprietario dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei manufatti in muratura e alla rimozione e smaltimento delle tettoie attualmente presenti, nonché della carenza delle certificazioni di abitabilità, da tale valore lordo occorre in primo luogo operare una decurtazione al fine di recuperare le somme necessarie alla rimozione delle tettoie posticce, alla regolarizzazione delle costruzioni prive di autorizzazioni, nonché alla cancellazione di ipoteche e pignoramenti. Adottando un criterio prudenziale, in relazione alle stime dei costi effettuati in risposta



ai quesiti che precedono, si ritiene dover operare una detrazione arrotondata a 25.000,00€.

Al valore lordo, ridotto delle spese per ricondurre alla regolarità urbanistica l'intero lotto unico, si applicherà una ulteriore decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita giudiziaria.

Da ciò se ne ricava il Valore a Base di Vendita del compendio riunito nel Lotto Unico che sarà pari a:

Lotto Unico = 365.695,00 € - 25.000,00 € = 340.695,00 €

e quindi 340.695,00 € - 15% = 340.695,00€ - 51.104,25 € = **289.590,75 €**

per arrotondamento del quale si ottiene il Valore da porre a base di gara per la Vendita Giudiziaria del **Lotto Unico** e riassumibile in:

“Lotto Unico formato da:

1-Fabbricato principale costituito da una porzione di ex casa colonica destinata a civile abitazione, sviluppata terratetto su due livelli ed ubicata in Strada Comunale del Santarello nel Comune di Sinalunga, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 73 Part.IIa 77 Sub.2-3 in Cat. A/7 Classe 1 Vani 14,5 Rendita €1.759,83, composta da un androne porticato centrale da cui per mezzo di una scala interna si sale al piano primo dove si trova una abitazione composta a sua volta da ingresso/corridoio, soggiorno (con caminetto), sala da pranzo, cucina, disimpegno, due bagni, studio, guardaroba e due camere da letto, oltre un sottotetto non abitabile, accessibile con scaletta interna in muratura. Al piano terreno, con accesso dallo stesso androne porticato si trovano invece una taverna, accessorio all'abitazione soprastante, composto da sala rustica con angolo cottura, due wc (di cui uno utilizzato come dispensa), un disimpegno e due locali di sgombero oltre che un ripostiglio/locale tecnico.

2-Edificio in muratura costruito su un solo piano e destinato a garage, ubicato sul retro della corte di pertinenza della porzione di ex colonica in Strada Comunale del Santarello, nel Comune di Sinalunga, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 73 Part.IIa 77 Sub.1 in Cat. C/6, Classe 2, Cons. 34 mq e costituito da un unico locale per autorimessa.

3-Costruzioni in muratura disposti su un solo piano, destinati a rimesse e depositi vari, ubicate anch'esse nel Comune di Sinalunga Strada Comunale del Santarello, sul margine della stessa corte di pertinenza della porzione di ex colonica, costruzioni queste che risultano irregolari e non censite al catasto e per le quali, l'aggiudicatario, dovrà provvedere a richiederne la sanatoria edilizia o eventualmente a rimuoverli.

Naturalmente completa il lotto unico l'area di resede del fabbricato principale, con accesso diretto sulla Strada Comunale del Santarello, censito al Catasto Terreni al Foglio 73 Part.IIa 77 come Partita Speciale 1 qualità Ente Urbano della superficie catastale di 1.087mq, corrispondente al Catasto Fabbricati alla Part. 77 Sub.2 identificata come pertinenza esclusiva del fabbricato di abitazione (Sub3) in quanto ad essa graffata.”



Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 289.600,00 €
(euro Duecentoottantanovemilaseicento/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;*

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

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;

- Caso non ricorrente.

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

- Caso non ricorrente.

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Arch. Claudio Cencetti nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere espletato in modo coscienzioso ed esaustivo l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 14/06/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



