

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESEC.IMM. R.G.E. N° 3/2022**

Promossa da

**Siena NPL 2018 s.r.l. mandataria JULIETY s.p.a.**

Contro

Immobili posti nel Comune di Chiusi, località Macciano, via Casa Olivo e Comune di Montepulciano, località Stazione

Consulenza del CTU: Arch. Massimo CASINI

**RELAZIONE PERITALE**

**Stima beni immobili**

Il sottoscritto Arch. Massimo Casini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 832 con studio in Montisi, via Umberto I, 183/B, nominato Consulente Tecnico nella causa in epigrafe nell'udienza del 12.07/2022, accettava l'incarico affidatogli dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, depositando tramite Portale della Cancelleria Telematica del Tribunale di Siena il giuramento di rito il giorno 13.07/2022 con l'impegno a redigere la perizia di stima per il compendio pignorato.

Il primo accesso si è tenuto il giorno 28.10/2022 alla presenza del dott. Marco Giglietti per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Siena nominato dal Tribunale di Siena custode giudiziario, dando così inizio alle operazioni peritali.

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai quesiti posti:



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 precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita 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 precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

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



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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o



redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi ;

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

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



informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) 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;

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

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

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

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



e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione. L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC. Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile. Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile. L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;



- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Il sottoscritto ha verificato, prima di ogni attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Non si ravvisano carenze nella documentazione presentata e i dati indicati nel pignoramento consentano un'identificazione univoca degli immobili in oggetto.

Lo scrivente eseguito il primo accesso al compendio e svolto i dovuti accertamenti presso i pubblici Uffici per i documenti necessari all'espletamento del proprio incarico in merito ai quesiti posti dal Giudice, espone quanto di seguito riportato:

### IMMOBILI oggetto del PIGNORAMENTO

Esecuzione forzata per espropriazione il diritto di piena proprietà di n. 4 negozi e relativi locali accessori posti al piano terra e interrato posti nel Comune di Chiusi, località Macciano, via Casa Olivo e n. 2 terreni incolti ubicati nel Comune di Montepulciano, frazione Montepulciano Stazione, ai margini delle pubbliche via Ancona e Bolzano, intestate a:

1/1.



## STATO di OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi da persone ma non da cose, mentre i terreni liberamente accessibili sono liberi da persone e cose.

Dall'interrogazione all'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio Territoriale di Siena e di Montepulciano del 15/07/2022 alla data del 18/07/2022 non risultano contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato per gli immobili in oggetto.

## DESCRIZIONE CATASTALE

➤ I beni immobili oggetto della presente relazione sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi, con identificativo:

- Foglio **43**, particella **66** sub. **14** graffata alla particella 66 sub. **35** categoria C/1, classe 5, consistenza 50 mq, dati di superficie 56 mq, piano terra e seminterrato, rendita 508,71 euro;
- Foglio **43**, particella **66** sub. **16** graffata alla particella 66 sub. **37** categoria C/1, classe 5, consistenza 36 mq, dati di superficie 38 mq, piano terra e seminterrato, rendita 366,27 euro;
- Foglio **43**, particella **66** sub. **17** graffata alla particella 66 sub. **38** categoria C/1, classe 5, consistenza 52 mq, dati di superficie 54 mq, piano terra e seminterrato, rendita 529,06 euro;
- Foglio **43**, particella **66** sub. **18** graffata alla particella 66 sub. **39** categoria C/1, classe 5, consistenza 37 mq, dati di superficie 40 mq, piano terra e seminterrato, rendita 376,45 euro;

Non sono presenti BCNC (beni comuni non censibili).

➤ I terreni pignorati sono identificati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano al:

- Foglio **64**, particella **666**, con qualità seminativo di classe 2 e superficie di 3.335 mq, reddito domenicale di 20,67 euro e reddito agrario di 12,06 euro;
- Foglio **64**, particella **667**, con qualità seminativo arborato di classe 3 e superficie di 6.587 mq, reddito domenicale di 22,11 euro e reddito agrario di 15,31 euro.



PROVENIENZA degli IMMOBILI in OGGETTO (estratto dalla relazione notarile allegata agli atti)

Procedura esecutiva a carico

codice fiscale \_\_\_\_\_, sui seguenti immobili:

- \_\_\_\_\_ piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in Chiusi (SI), Foglio 43. Particella 66, Subalterno 14 graffate alla particella 66 subalterno 35, natura C1, consistenza 50 metri quadrati, indirizzo via Casa Olivo n. 16 30 piano 1-sotterraneo – T;

- \_\_\_\_\_ piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in Chiusi (SI), Foglio 43. Particella 66, Subalterno 16 graffate alla particella 66 subalterno 37, natura C1, consistenza 36 metri quadrati, indirizzo via Casa Olivo n. 16 30 piano 1-sotterraneo – T;

- \_\_\_\_\_ piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in Chiusi (SI), Foglio 43. Particella 66, Subalterno 17 graffate alla particella 66 subalterno 38, natura C1, consistenza 52 metri quadrati, indirizzo via Casa Olivo n. 16 30 piano 1-sotterraneo – T;

- \_\_\_\_\_ piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in Chiusi (SI), Foglio 43. Particella 66, Subalterno 18 graffate alla particella 66 subalterno 39, natura C1, consistenza 37 metri quadrati, indirizzo via Casa Olivo n. 16 30 piano 1-sotterraneo – T;

- \_\_\_\_\_ piena proprietà 1/1 su terreno in Montepulciano (SI), Foglio 64 Particella 666;

- \_\_\_\_\_ piena proprietà 1/1 su terreno in Montepulciano (SI), Foglio 64 Particella 667;

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 12/01/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato \_\_\_\_\_ la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 19/12/2007 numero di repertorio 40355/15282 notaio Nannini Paolo con sede in Siena, trascritto il 28/12/2007 nn. 7359/4244 da parte di \_\_\_\_\_
- A \_\_\_\_\_ la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per i seguenti atti:
  - Atto di permuta del 18/12/1978 pubblico ufficiale Caroti con sede in Montepulciano (SI) Repertorio n. 23709-UR sede Montepulciano (SI) registrazione Volume 150 n. 3659 registrato in data 22/12/1978 trascritto il 14/03/1979 – Registro Particolare 634, Registro Generale 963;
  - Atto di compravendita del 27/05/1988 Pubblico ufficiale Caroti Sede in Montepulciano (SI) Repertorio n. 38973-UR sede Montepulciano (SI) registrazione n. 909 registrato/



in data 03/06/1988 trascritto il 025/06/1988 – Registro Particolare 1578, Registro Generale 2555.

. Si segnala atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 20/12/2012 numero di registro 61857/19407 notaio Bersotti Maria Patrizia, sede in Sinalunga trascritto il 31/12/2012 nn. 4753/3297 da Stel srl in Stel Società Semplice.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE nn. 7361/1871 del 28/12/2007 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di finanziamento del 19/12/2007 numero di repertorio 40356/15283 notaio Nannini Paolo sede in Siena a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa sede in Siena codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Siena piazza ispezione ipotecaria Ufficio Provinciale di Siena Territorio data 11/01/2017 ora 15:27:00 Servizio di Pubblicità Immobiliare), contro

durata 2 anni, grava su Chiusi Foglio 43 particella 66 subalterno 14 graffato Foglio 43 particella 66 subalterno 35, Chiusi Foglio 43 particella 66 subalterno 16 graffate Foglio 43 particella 66 subalterno 37, Chiusi Foglio 43 particella 66 subalterno 17 graffate Foglio 43 particella 66 subalterno 38, Chiusi Foglio 66 particella 43 subalterno 18 graffate Foglio 43 particella 66 subalterno 39, Montepulciano Foglio 61 particella 321, Montepulciano Foglio 64 particella 666 particella 667.

A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento:

17/12/2009 ai nn. 5560/1004 atto di riduzione di somma, del 26/11/2009 notaio Bersotti Maria Patrizia sede in Montepulciano (SI) numero di repertorio 56583/15510, riduzione di somma dovuta da € 600.000,00 a € 500.000,00 riduzione somma dell'ipoteca da € 1.200.000,00 a € 1.000.000,00.

- ISCRIZIONE nn. 1485/353 del 01/04/2010 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di apertura di credito del 25/03/2010 numero di repertorio 5782/16084 notaio Bersotti Maria Patrizia sede in Sinalunga (SI) a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa sede in Siena codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Siena (SI) piazza Salimbeni 3)

di rata

2 anni, grava su Chiusi Foglio 43 particella 66 subalterno 14 graffato Foglio 43 particella 66 subalterno 35, Chiusi Foglio 43 particella 66 subalterno 16 graffate



Foglio 43 particella 66 subalterno 37, Chiusi Foglio 43 particella 66 subalterno 17  
graffate Foglio 43 particella 66 subalterno 38, Chiusi Foglio 66 particella 43  
subalterno 18 graffate Foglio 43 particella 66 subalterno 39,

, Montepulciano Foglio 64 particella 666 particella 667.

- TRASCRIZIONE nn. 73/53 del 14/01/2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 27/12/2021 numero di repertorio 2294/2021 a favore di Siena NPL 2018 srl sede in Roma codice fiscale 14535321005 (Richiedente : Avv. Vincenzo Filippo Giofrè codice fiscale GFFVCN75M10I726A 53100 Siena, via dei termini 6), contro  
Grava  
su Chiusi Foglio 43 particella 66 subalterno 14 graffato Foglio 43 particella 66 subalterno 35, Chiusi Foglio 43 particella 66 subalterno 16 graffate Foglio 43 particella 66 subalterno 37, Chiusi Foglio 43 particella 66 subalterno 17 graffate Foglio 43 particella 66 subalterno 38, Chiusi Foglio 66 particella 43 subalterno 18 graffate Foglio 43 particella 66 subalterno 39.

Montepulciano Foglio 64 particella 666 particella 667.

Alla data del 14/01/2022, risulta essere censito in ditta a :

sede in Comune

piena proprietà

1/1

- Catasto fabbricati di Chiusi (SI) Foglio 43 particella 66 Subalterno 14 graffate Particella 66 Subalterno 35 Natura C1 consistenza 50 metri quadrati indirizzo Via Casa Olivo n.16 30 piano 1 sotterraneo e T.
- Catasto fabbricati di Chiusi (SI) Foglio 43 particella 66 Subalterno 16 graffate Particella 66 Subalterno 37 Natura C1 consistenza 36 metri quadrati indirizzo Via Casa Olivo n.16 30 piano 1 sotterraneo e T.
- Catasto fabbricati di Chiusi (SI) Foglio 43 particella 66 Subalterno 17 graffate Particella 66 Subalterno 38 Natura C1 consistenza 52 metri quadrati indirizzo Via Casa Olivo n.16 30 piano 1 sotterraneo e T.
- Catasto fabbricati di Chiusi (SI) Foglio 43 particella 66 Subalterno 18 graffate Particella 66 Subalterno 39 Natura C1 consistenza 37 metri quadrati indirizzo Via Casa Olivo n.16 30 piano 1 sotterraneo e T.
- Catasto terreni di Montepulciano (SI) Foglio 64 particella 666 qualità seminativo di classe 2 superficie are 33 ca 35 Reddito domenicale euro 20,67 e reddito agrario euro 12,06.



- Catasto terreni di Montepulciano (SI) Foglio 64 particella 667 qualità seminativo arborato di classe 3 superficie are 65 ca 87 Reddito domenicale euro 22,11 e reddito agrario euro 15,31.



## VINCOLI

Per i quattro negozi presenti nel Comune di Chiusi non risultano ascrivibili diritti demaniali di superficie o di servitù pubbliche né vincoli paesaggistici, si registra altresì la presenza del vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923.

Mentre i terreni censiti nel Comune di Montepulciano non sono gravati da alcun vincolo di carattere ambientale paesaggistico.

Il Comune di Chiusi figura nell'elenco dei comuni per i quali è accertata l'assenza di usi civici, mentre Montepulciano risulta non eseguita l'istruttoria di accertamento.

Le unità immobiliari afferenti al Comune di Chiusi ricadono all'interno dell'Utoe 8 (Unità territoriali organiche elementari) del Poc (Piano Operativo Comunale) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 18/04/2016 e successive Varianti, nell'area "Macciano-Poggio Olivo\_Querce al Pino" comprendente gli insediamenti attestati in prossimità del casello autostradale e che, con destinazioni miste, si prolungano verso Chianciano avendo come asse ordinatore la s.s. 146. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziale (R) e produttivo (P8) e luoghi centrali (L). Regolamentati dall'art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Per quanto riguarda i terreni appartenenti al compendio ricadenti nel Comune di Montepulciano, nella frazione della Stazione, gli stessi sono compresi all'interno dell'Utoe Stazione (ST) nell'ambito della Città Nuova (CN), zona territoriale omogenea C, individuati alle aree di intervento di seguito indicate:

- Parte di Particella 666, area ST\_IC\_04 8: Progetti Unitari Convenzionati) I Progetti unitari convenzionati individuano all'interno del territorio urbanizzato quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto. Tali Progetti si attuano attraverso intervento diretto convenzionato (Intervento Convenzionato - IC).

La porzione di particella ricadente all'interno di tale area è destinata alla viabilità carrabile di collegamento tra Via Trento e Via Aosta (area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici)

- Parte di Particella 666, zona agricola assoggettata a interventi edificatori ai sensi Titolo IV capo III L.R. n. 65/2014 - Edificabilità ammessa con Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale e per annessi amatoriali.



**ST\_IC\_04**

**Dimensionamento**

SE residenziale compreso commerciale di vicinato, mq 300  
 Rapporto di Copertura massimo: 0,20  
 Indice di permeabilità minimo: 30%  
 Altezza massima: H 8,00 m  
 Numero massimo di piani fuori terra: N° 2  
 Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: 5,00 m

**Prescrizioni**

Cessione delle aree e realizzazione, sistemazione ed arredo della viabilità di collegamento tra via Trento e via Aosta.

**Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

- Parte di particella 667, zona B\_Vr (verde privato) inedificabilità;
- Parte di particella 667, zona C, area ST\_PA\_03: Gli interventi che consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione



funzionale e morfologica di parti del territorio urbanizzato e di parti del territorio rurale, e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture, sono assoggettati a Piano Attuativo, come definito dalle leggi regionali e nazionali.

La porzione di particella ricadente all'interno di tale area è assoggettata ai seguenti parametri:



**ST\_PA\_03**

LITDCE	Stazione (ST)
Ambito	Città Nuova (CN)
DM 1444/68	Zona territoriale omogenea C
Tipologia della trasformazione	Nuovo impianto

**Descrizione dell'intervento**

L'intervento si pone l'obiettivo di definire con un preciso progetto, l'ambito urbano, integrato da aree verdi che dovranno mantenere i caratteri di ruralità già presenti.

**Modalità di attuazione**

Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata

**Condizioni speciali**

**Elementi vincolanti per la progettazione**

ritrovare e definire il margine del tessuto urbanizzato in coerenza con le discipline e le indicazioni del PIT-PPR si faccia riferimento all'"Allegato 2, linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea";  
 esposizione degli edifici per il raggiungimento di elevati standard di confort abitativo, salvo l'obbligo di allineamento indicato nello schema planimetrico;  
 la conservazione dell'attuale andamento morfologico del terreno;  
 il mantenimento di aree verdi fra gli edifici che costituiscono interruzioni tipiche del sistema insediativo consolidato;  
 il recupero delle acque meteoriche in appositi depositi interrati per uso irriguo e/o per alimentazione dell'impianto duale domestico non potabile;  
 completare aree già intercluse nell'ambito urbano, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate da verde che dovrà mantenere i caratteri di ruralità già presenti;  
 grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;  
 delimitare il tessuto urbanizzato con un progetto architettonico adeguato, con tipologie edilizie a bassa densità, integrate dal verde; la valorizzazione mediante la creazione di un'area a verde pubblico a confine con il territorio aperto;  
 grande cura, deve essere adoperata infine, per non distruggere le relazioni paesaggistiche fra questo ambito progettuale ed il paesaggio circostante;  
 gli interventi di illuminazione debbono essere eseguiti secondo criteri di inquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico;  
 distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici 5,00 m; distanza minima dai confini, per edifici non in aderenza 5,00 m;  
 distanza minima tra i fabbricati Df 10,00 m.

**Beni paesaggistici**

area non sottoposta alla disciplina dei beni paesaggistici.

**Parametri urbanistici ed edili**

Superficie territoriale, ST mq	5.098
Superficie edificabile, Se Totale mq	1.167 Residenziale compreso commerciale di vicinato
Superficie coperta, SC %	30%
Altezza massima, H mt	8
Numero massimo di piani fuori terra, N'	2
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA

**CONFINI**

- Unità immobiliari nel Comune di Chiusi:  
 foglio 43 particella 66,  
 sub. 14 graffato sub 35, (numero civico 18) confinante al piano interrato con altro locale garage, mentre al piano terra con via pubblica Casa Olivo e altro fondo non meglio identificato;  
 sub. 16, graffato sub 37, (numero civico 22) confinante al piano interrato con altro locale garage, mentre al piano terra con via pubblica Casa Olivo, sub.17/38 e altro fondo non meglio identificato;  
 sub. 17, graffato sub 38, (numero civico 24) confinante al piano interrato con altro locale garage, mentre al piano terra su un lato con via pubblica Casa Olivo

con sub.18/39, con sub. 16/37;  
sub. 18, graffato sub 39, (numero civico 26) confinante al piano interrato con altro locale magazzino, mentre al piano terra su un lato con via pubblica Casa Olivo, con sub.17/38, con fondo e un'abitazione non meglio identificati.

- Terreni nel Comune di Montepulciano:  
p.la 666 confinante a Nord-Est con p.la 974, p.la 564;  
a Sud-Est con p.la 1119, p.la 702 e p.la 705;  
a Sud-Ovest con p.la 980 e p.la 985;  
a Nord-Ovest con p.la 425 ep.la 1048.  
p.la 667 confinante a Nord con p.la 1121, p.la 704;  
a Est con p.la 687, p.la 715, p.la 690 e p.la 894;  
a Sud con p.la 1122;  
a Ovest con p.la 1122.

## DESCRIZIONE DEI BENI

- Fabbricati a Chiusi, Via Casa Olivo, 18, 22, 24 e 26:

Trattasi di quattro unità immobiliari adibiti originariamente a negozio ai piani terreno ed interrato di un più ampio stabile condominiale ubicato nei pressi della località Poggio Olivo, a distanza di poco più di un chilometro dal centro commerciale Etrusco e del casello autostradale Chiusi-Chianciano Terme della A1 Milano-Napoli, nonché di 5,5 chilometri circa dalla casa comunale di Chiusi.

Le porzioni sono composte analogamente provviste di vano principale, bagno e disimpegno al piano terreno, nonché di vano secondario al piano interrato collegato da scala a chiocciola in ferro in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri, con pavimenti in monocottura, infissi esterni in alluminio e vetro con saracinesca in metallo e legno tamburato per le porte interne. Al piano interrato sono presenti tubazioni a vista.

Fanno parte di ogni singola unità immobiliare i resedi antistanti l'entrata di ciascun negozio con larghezze variabili equivalenti all'ampiezza di ciascun fondo e profondità costante sino al ciglio strada.

Tutti i fondi sono dotati di impianto idrico sanitario ed impianto elettrico incassato.

Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità e da un esame a vista gli impianti sono riconducibili all'epoca di costruzione del fabbricato.



I contatori utenze risultano collocati all'interno di un locale tecnico posizionato nel garage interrato.

Le suddette unità immobiliari hanno le seguenti superfici:

- Sub. 14 graffato alla 35, individuato al civico 18: locale al piano terra di mq 34,5 composto da 27 mq di negozio poi trasformato in garage, oltre a piccolo bagno di servizio e vano scala, con al piano interrato magazzino di mq 29.
- Sub. 16 graffato alla 37, individuato al civico 22: locale al piano terra di mq 24 composto da 19 mq di negozio, oltre a piccolo bagno di servizio e vano scala, con al piano interrato magazzino di mq 20,50.
- Sub. 17 graffato alla 38, individuato al civico 24: locale al piano terra di mq 34,5 composto da 27 mq di negozio, oltre a piccolo bagno di servizio e vano scala, con al piano interrato magazzino di mq 29,50.
- Sub. 18 graffato alla 39, individuato al civico 26: locale al piano terra di mq 23,5 composto da 18,5 mq di negozio, oltre a piccolo bagno di servizio e vano scala, con al piano interrato magazzino di mq 24.

- Terreni a Montepulciano Stazione

Terreni incolti di modeste dimensioni, in stato di abbandono e liberamente accessibili, ubicate ai margini delle pubbliche vie Ancona e Bolzano nella zona nuova di espansione dell'abitato.

- P.Ila 666 Appezamento di terreno compreso tra Via Ancona e Via Aosta, di mq 3.335, di cui una porzione a terreno agricolo e parte edificabile;
- P.Ila 667 Appezamento di terreno compreso tra Via Trento e Via Bolzano, di mq 6.587, edificabili.

### STATO DI OCCUPAZIONE:

Le unità immobiliari ricadenti nel Comune di Chiusi risultano libere da persone, ma non da cose, in particolare il sub. 16 graffato alla 37, individuato al civico 22 presenta al suo interno alcuni bancali in legno oltre a due depositi d'acqua in eternit di cui uno posto sopra al piccolo soppalco del bagno. Quest'ultimo è presente anche nel fondo Sub. 18 graffato alla 39, individuato al civico 26.

Il costo di rimozione e smaltimento deposito in eternit stimato in euro 500,00 ciascuno da decurtare dal valore stimato del fondo in cui è stato rinvenuto.



I terreni posti nel Comune di Montepulciano frazione della Stazione, devono ritenersi liberi da cose e persone.

Dalle ispezioni presso l'Agencia del Territorio dell'Agencia delle Entrate di Siena non risultano registrati contratti di locazione afferenti i beni pignorati.

### ONERI CONDOMINIALI

Le quattro unità immobiliari fanno parte di un condominio regolarmente costituito e denominato "Condominio Casa Olivo 16" amministrato dallo Studio Tecnico e Amm.ni Condominiali Geom. Marco Martinelli con sede in Chianciano Terme.

I millesimi di proprietà generale per i beni in questione sono così ripartiti:

Sub. 14 graffato alla 35, individuato al civico 18: quota millesimi 47,87 / 1.000,00

Sub. 16 graffato alla 37, individuato al civico 22: quota millesimi 28,02 / 1.000,00

Sub. 17 graffato alla 38, individuato al civico 24: quota millesimi 48,08 / 1.000,00

Sub. 18 graffato alla 39, individuato al civico 26: quota millesimi 27,65 / 1.000,00

Alla data del 12/01/2023 per il periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2023 sulla gestione globale del condominio, per i sotto elencati fondi risultano inevase i rispettivi importi:

Sub. 14 graffato alla 35, individuato al civico 18: debito per euro 373,93;

Sub. 16 graffato alla 37, individuato al civico 22: debito per euro 3.007,03;

Sub. 17 graffato alla 38, individuato al civico 24: euro 5.767,32;

Sub. 18 graffato alla 39, individuato al civico 26: euro 3.041,40.

### VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA:

L'intero complesso immobiliare ospitante i quattro negozi (di cui uno trasformato successivamente in garage) è stato edificato con Concessione Edilizia n. 216/74 rilasciata il 21/03/1978 alla quale è seguita la comunicazione prot. 1904 del 16/02/1988 e successivamente la sanatoria n. 2179 presentata nel 1995 ma rilasciata il 22/06/2007, con abitabilità dell'immobile (tra cui 6 negozi) il 06/06/1981.

A nome della \_\_\_\_\_ in data 16/02/1988 (prot. 27/88) è stata presentata comunicazione per opere interne da realizzare nei negozi;



In data 31/03/1995 con prot. 5279 fu presentata dalla suddetta società la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 31 L.47/85 e dell'art. 39 L.724/94 domanda n. 2179 per la sopraelevazione e diversa distribuzione interna, in difformità alla Concessione Edilizia n. 216/77.

Successivamente per il fondo individuato al civico 18, censito al Catasto Fabbricati al Sub. 14 graffato alla p.lla 35, è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) (prat. Suap 2011-2016) a nome dell: per conto dell: per cambio d'uso da negozio a Garage, per la quale non risultano agli atti documenti di chiusura pratica e asseverazione lavori, pertanto tale titolo è da ritenersi nullo.

Dall'analisi comparativa tra lo stato rilevato (odierno) e lo stato legittimo licenziato emergono alcune discordanze non riconducibili alle tolleranze (art. 34-bis DPR 380/01). In particolare per il Sub. 14 graffato alla 35, individuato al civico 18 è presente all'interno del negozio, una finestra sul fianco rappresentata graficamente in pianta con una larghezza molto più ampia rispetto a quanto riportato nel prospetto.

Sempre nel titolo abilitativo l'apertura tra il negozio e l'antibagno è caratterizzata da un'ampia apertura non rinvenuta in sede di sopralluogo.

La stessa discrepanza nell'apertura interna è stata rinvenuta nel Sub. 17 graffato alla 38, individuato al civico 24.

Tenuto conto che tutti gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano oggi nella cosiddetta "edilizia libera" secondo cui, in base al comma 2 dell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, resta comunque la difformità nella dimensione della finestra afferente al fondo Sub. 14 graffato alla 35, individuato al civico 18, per la quale dovrà essere accertata la necessità di una sanatoria edilizia da presentare al Comune di Chiusi per la quale si stima una spesa di euro 5.000 (cinquemila) tra oblazione e spese tecniche che saranno decurtate dal valore stimato del fondo.

Per le altre unità immobiliari si è riscontrato l'effettiva corrispondenza con lo stato concesso.

#### VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE:

Per quanto attiene alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio di Siena lo scrivente, nel corso del sopralluogo svolto, ha potuto constatare una sommaria corrispondenza della stessa all'effettivo stato dei luoghi, con alcune imprecisioni grafiche



riconducibili ad una rappresentazione precedente alla definizione della sanatoria tali da non incidere sui parametri.

## CLASSE ENERGETICA

Le unità immobiliare appartengono alla seguente Classe energetica:

- Negozio censito al Foglio 43, p.lla 66, Sub. 14 graffato alla 35, individuato al civico 18, del Comune di Chiusi: Classe energetica "F" (138,51 kWh/mq anno) come da Attestazione di Certificazione Energetica depositato in data 21/02/2023 con codice identificativo 0000582569 e unità catastale identificata con codice C662.0.43.66.14-35 al portale regionale della regione Toscana (SIERT) e di cui si allega copia;
- Negozio censito al Foglio 43, p.lla 66, Sub. 16 graffato alla 37, individuato al civico 22, del Comune di Chiusi: Classe energetica "E" (85,58 kWh/mq anno) come da Attestazione di Certificazione Energetica depositato in data 21/02/2023 con codice identificativo 0000582580 e unità catastale identificata con codice C662.0.43.66.16-37 al portale regionale della regione Toscana (SIERT) e di cui si allega copia;
- Negozio censito al Foglio 43, p.lla 66, Sub. 17 graffato alla 38, individuato al civico 24, del Comune di Chiusi: Classe energetica "E" (81,85 kWh/mq anno) come da Attestazione di Certificazione Energetica depositato in data 21/02/2023 con codice identificativo 0000582587 e unità catastale identificata con codice C662.0.43.66.17-38 al portale regionale della regione Toscana (SIERT) e di cui si allega copia;
- Negozio censito al Foglio 43, p.lla 66, Sub. 18 graffato alla 39, individuato al civico 26, del Comune di Chiusi: Classe energetica "E" (73,9 kWh/mq anno) come da Attestazione di Certificazione Energetica depositato in data 21/02/2023 con codice identificativo 0000582599 e unità catastale identificata con codice C662.0.43.66.18-39 al portale regionale della regione Toscana (SIERT) e di cui si allega copia;

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI (ai sensi del DPR 138/1998, norma UNI 10750:2005):

Per gli immobili in oggetto della presente stima ricadenti nel Comune di Chiusi, la superficie commerciale è rappresentata dal 100% della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, 50% della superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali, il 15% dei giardini e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali, fino alla concorrenza



della superficie utile netta dell'alloggio, l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della Superficie Utile Netta al 2% e l'ulteriore eccedenza allo 0,5%, il 60% dei garage a servizio diretto dei vani principali e il 50% dei locali/vani accessori a servizio diretto dei vani principali e il 35% dei sottotetti non abitabili (mansarda) con altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima 1,50, pertanto:

### Superficie Commerciale

(Sup. Utile Netta + inc. murature 15%)

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	PIANO	SUP. CALPESTABILE	SUP. COMM.LE
43	66	14/35	Terra e Int.	mq 27+36*60%	48,6 mq
43	66	16/37	Terra e Int.	mq 19+25,5*60%	34,3 mq
43	66	17/38	Terra e Int.	mq 27+37*60%	49,2 mq
43	66	18/39	Terra e Int.	mq 18,5+29*60%	35,90 mq

### SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la stima del valore degli immobili si è ritenuto opportuno eseguire il metodo per confronto diretto o comparativo in considerazione del fatto che esistono nello stesso comprensorio altre unità abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli in oggetto, acquistati o venduti nella stessa zona. Si è proceduto per i negozi ad una stima sintetica in relazione alle condizioni seguenti: stabilità e conformazione geomorfologica macroscopica, salubrità ambientale, presenza o meno di reti tecnologiche o servizi tali da valorizzare i fondi medesimi, consistenza complessiva, comodità di accesso, accessori e pertinenze, ubicazione e potenzialità in funzione degli strumenti urbanistici approvati e vigenti.

Relativamente alle quattro unità immobiliari poste nel Comune di Chiusi, sulla base di quanto riscontrato dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Siena, nonché dall'indagine svolte presso le principali agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile prezzo unitario di beni simili, che tenesse conto anche dell'attuale periodo congiunturale del mercato immobiliare, si è arrivati alla determinazione di euro 500 al metro quadrato (con abbattimento del 15% del valore minimo) dovuti allo stato di conservazione e alle caratteristiche dell'immobile.

Da cui il valore di mercato delle quattro unità immobiliare:

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	PIANO	SUP. COMM.LE	VALORE MERCATO
43	66	14/35	Terra e Int.	48,6 mq	Euro 24.300
43	66	16/37	Terra e Int.	34,3 mq	Euro 17.150



43	66	17/38	Terra e Int.	49,2 mq	Euro 24.600
43	66	18/39	Terra e Int.	35,90 mq	Euro 17.950

Ai valori così determinati dovranno essere applicati gli abbattimenti dovuti alla sanatoria edilizia e alle spese condominiali inevase, smaltimento cassoni eternit quantificate in:

UNITA' IMM.RE	SUP. COMM.LE	VALORE MERCATO	DETRAZIONI	VALORE AL NETTO DETRAZIONI
F.66, p.66, sub 14 e 35	48,6 mq	Euro 24.300	Sanatoria 5.000 + spese cond. 373,93	Euro 18.926
F.66, p.66, sub 16 e 37	34,3 mq	Euro 17.150	spese cond. 3.007,03 + eternit 1.000	Euro 13.143
F.66, p.66, sub 17 e 38	49,2 mq	Euro 24.600	spese cond. 5.767,32	Euro 18.832
F.66, p.66, sub 18 e 39	35,90 mq	Euro 17.950	spese cond. 3.041,40 + eternit 500	Euro 14.408

Ai fini della valutazione dei terreni posti nel Comune di Montepulciano, per l'area identificata alla particella 666 del foglio 64 ricadente in gran parte su terreno agricolo e solo per una piccola porzione all'interno dell'area di nuova edificazione destinata alla viabilità carrabile, si è adottato il procedimento diretto comparativo per l'area agricola, in base ai prezzi noti riferiti ai valori agricoli medi dei terreni della Provincia di Siena per l'anno 2021, redatti dalla Commissione Provinciale Espropri e per la porzione edificabile alle aree non urbanizzate determinate dalla Delibera di Giunta Comunale di Montepulciano n. 216 / 2020, avente per oggetto: "Stima del valore venale delle aree edificabili – Riferimento anno 2020" ai fini dell'accertamento ICI ed IMU, da cui:

Superficie complessiva particella 666: mq 3.335 di cui mq 2.575, pari a 0,2575 ettari di terreno agricolo e mq 760 di terreno edificabile.

Valori di mercato:

Porzione di Terreno agricolo: ha 0,2575 \* 16.986 euro/ha = euro 4.373,90

Porzione di Terreno edificabile: mq 760 \* 63,10 euro/mq = euro 47.956

Da cui il valore complessivo dell'area riferita alla p.lla 666 = euro 52.330

A questo valore andrà applicato un abbattimento cautelativo stimato in euro 10 mila euro (diecimilaeuro) per la presenza di alcuni tombini e cordoli in cemento non quantificabili con precisione per la presenza della vegetazione infestante rinvenuti nel terreno.

Valore di stima finale dell'intera particella 666 = euro 42.330



Diversamente per la particella 667 dello stesso foglio è stato adottato il metodo indiretto analitico attraverso il valore di trasformazione.

Il metodo di valutazione analitico ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area della stima.

Definito il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare ( $V_{mf}$ ), si procede alla determinazione analitica sia dei costi che devono essere sostenuti per l'ultimazione dell'area ( $K_u$ ) che quelli necessari per la realizzazione ( $K_c$ ).

Il valore di stima dell'area ( $V_a$ ) risulterà pertanto determinato dalla differenza:

$$V_a = V_{mf} - K_c - K_u$$

I valori sopra descritti sono stati selezionati a seguito di una accurata verifica effettuata presso i mercati della zona, come media dei valori o dei costi riscontrati.

Considerando che il mercato attuale prevede una vendita al mq di superficie realizzabile che oscilla, secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tra 860 euro e 1250 euro, per il valore unitario di  $V_{mf}$ , viene preso in considerazione un importo di 1250 al mq (di superficie realizzabile).

Quanto ai costi invece gli stessi tengono conto dei costi necessari al completamento o realizzazione dell'opera, tenendo conto delle caratteristiche imposte dal progetto e dal Regolamento Urbanistico degli edifici.

Pertanto per trasformare un'area edificabile in una edificata occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il valore di trasformazione dell'area.

Spese che nel caso specifico fanno riferimento, per quanto concerne il costo di costruzione ( $K_c$ ) ai valori riportati nel Prezzario Lavori Regione Toscana per il 2023 mentre per i costi di urbanizzazione dalla differenza tra i valori delle aree urbanizzate e quelle non urbanizzate determinate dalla Delibera di Giunta Comunale di Montepulciano n. 216 / 2020, avente per oggetto: "Stima del valore venale delle aree edificabili – Riferimento anno 2020" ai fini dell'accertamento ICI ed IMU.

Dall'analisi dei valori parametrati scaturiscono i seguenti dati:

(valore di mercato finale)  $V_{mf}$  = 1.250 euro per metro quadrato

(costo di costruzione)  $K_c$  = 365,40 euro per metro cubo di fabbricato realizzato

(costo urbanizzazione)  $K_u$  = 41 euro per metro quadrato di terreno

Parametri urbanistici:

Sup. territoriale 5.098 mq

Superficie edificabile 1.167 mq



Altezza massima 8 mt

Da cui:

$V_{mf} = (1.167 \text{ mq} * 8 \text{ mt} / 3 \text{ mt}) * 1250 \text{ €/mq} = 3.890.000 \text{ euro}$

$K_c = 9.336 \text{ mc} * 365,40 \text{ €/mq} = 3.411.374 \text{ euro}$

$K_c = 5.098 \text{ mq} * 41 \text{ €/mq} = 209.018 \text{ euro}$

Da cui:

Valore dell'area di nuova edificazione oggetto di pignoramento (particella 667):

$V_a = \text{euro} (3.890.000 - 3.411.374 - 209.018) = 269.608 \text{ euro}$

### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Tenuto conto delle specifiche caratteristiche delle quattro unità immobiliari individuate nel Comune di Chiusi e dei terreni ricadenti nel Comune di Montepulciano nonché dell'autonomia che le caratterizza, lo scrivente reputa opportuno la suddivisione in lotti dell'intero compendio per renderlo più appetibile alla vendita.

### VALORE COMMERCIALE:

Sulla base di quanto sopra esposto i beni costituenti il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, vengono suddivisi in lotti ciascuno per il proprio comune di appartenenza e così individuati:

### RIEPILOGO

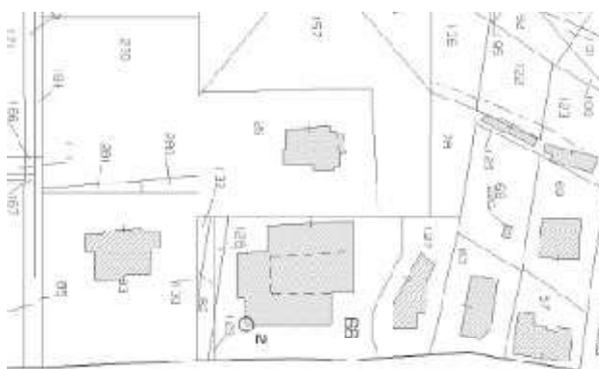
➤ Unità Immobiliari censite nel **Comune di Chiusi**, via Casa Olivo località Poggio Olivo:

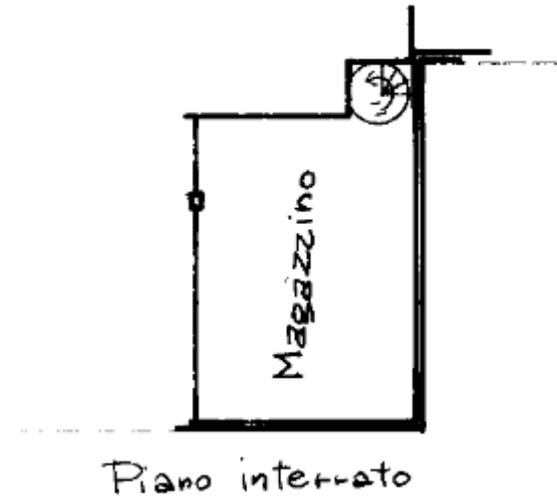
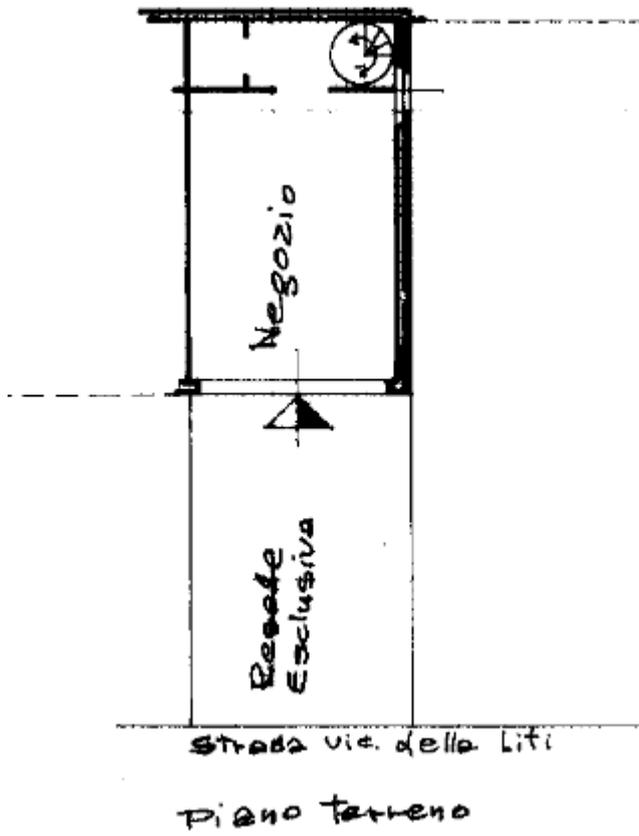
LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	VALORE COMM.LE FINALE e arrotondamento caut.vo
1	43	66	14/35	Euro 18.926	Euro 18.500
2	43	66	16/37	Euro 13.143	Euro 13.000
3	43	66	17/38	Euro 18.832	Euro 18.500
4	43	66	18/39	Euro 14.408	Euro 14.000



**LOTTO 1:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi al Foglio 43, p.lla 66, subb. 14 e 35, posta in Via Casa Olivo nc. 18 località Poggio Olivi, facente parte di un più ampio fabbricato residenziale, costituita da negozio al piano terra di 27 mq con ampia vetrata, attiguo bagno di servizio e magazzino al piano interrato collegati da una scala a chiocciola per 36 mq e confinante con altri fondi commerciali. Dotato di impianto idrico ed elettrico autonomi il tutto in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri. A completamento del lotto area di pertinenza antistante.

Valore di Stima **euro 18.500,00** (diciottomilacinquecentoeuro)



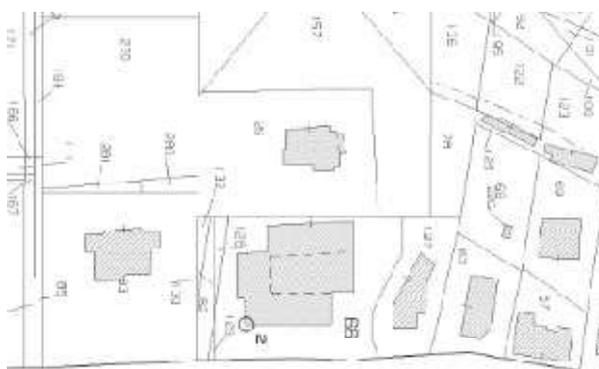


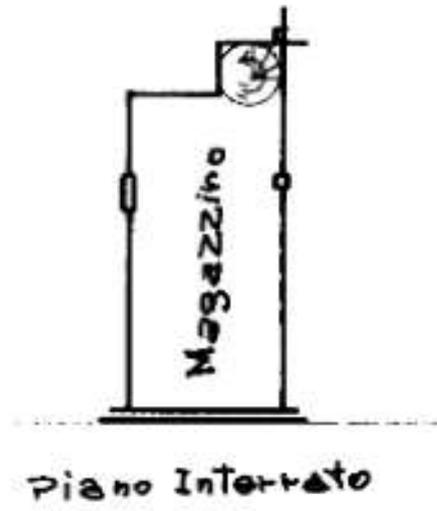
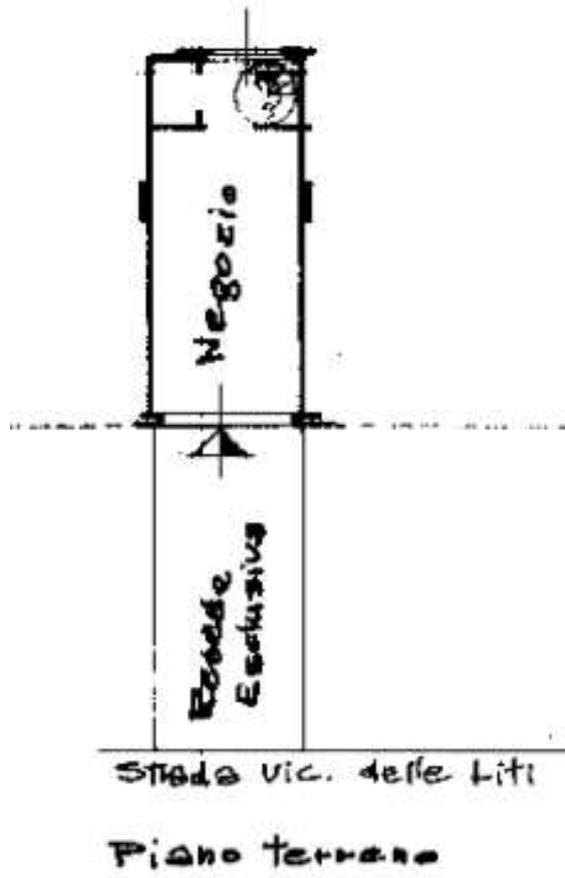




**LOTTO 2:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi al Foglio 43, p.lla 66, subb. 16 e 37, posta in Via Casa Olivo nc. 22 località Poggio Olivi, facente parte di un più ampio fabbricato residenziale, costituita da negozio al piano terra di 19 mq con ampia vetrata, attiguo bagno di servizio e magazzino al piano interrato collegati da una scala a chiocciola per 25,50 mq e confinante con altri fondi commerciali. Dotato di impianto idrico ed elettrico autonomi il tutto in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri. A completamento del lotto area di pertinenza antistante.

Valore di Stima **euro 13.000,00** (tredicimilaeuro)





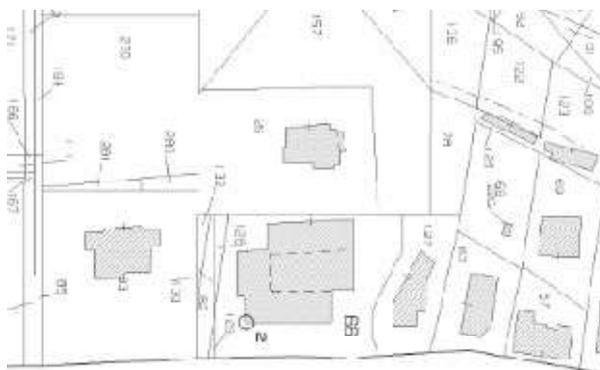


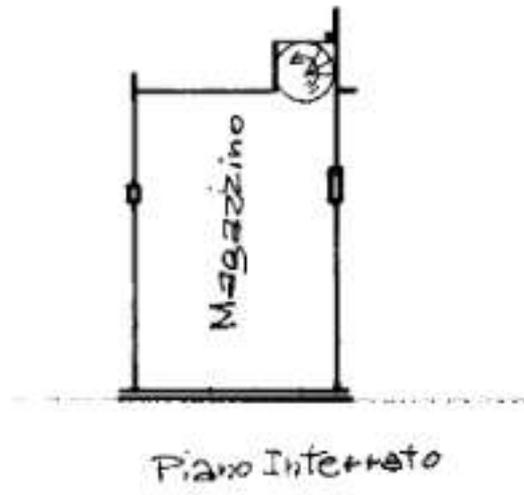
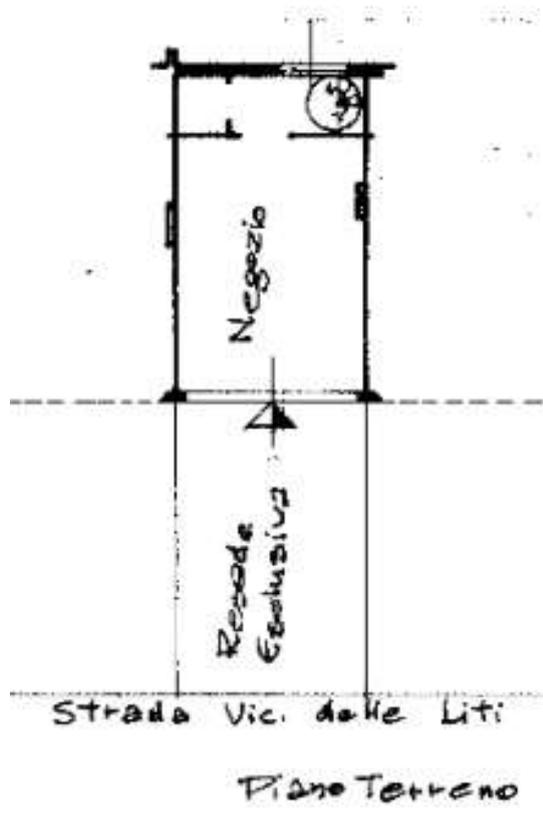




**LOTTO 3:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi al Foglio 43, p.lla 66, subb. 17 e 38, posta in Via Casa Olivo nc. 24 località Poggio Olivi, facente parte di un più ampio fabbricato residenziale, costituita da negozio al piano terra di 27 mq con ampia vetrata, attiguo bagno di servizio e magazzino al piano interrato collegati da una scala a chiocciola per 37 mq e confinante con altri fondi commerciali. Dotato di impianto idrico ed elettrico autonomi il tutto in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri. A completamento del lotto area di pertinenza antistante.

Valore di Stima **euro 18.500,00** (diciottomilacinquecentoeuro)



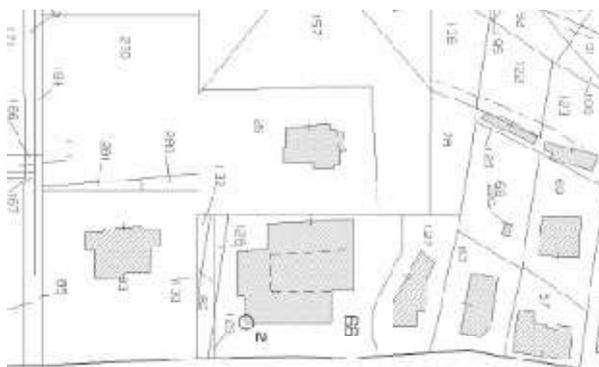


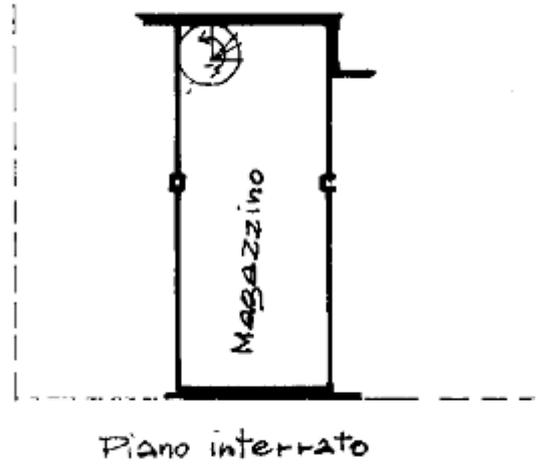
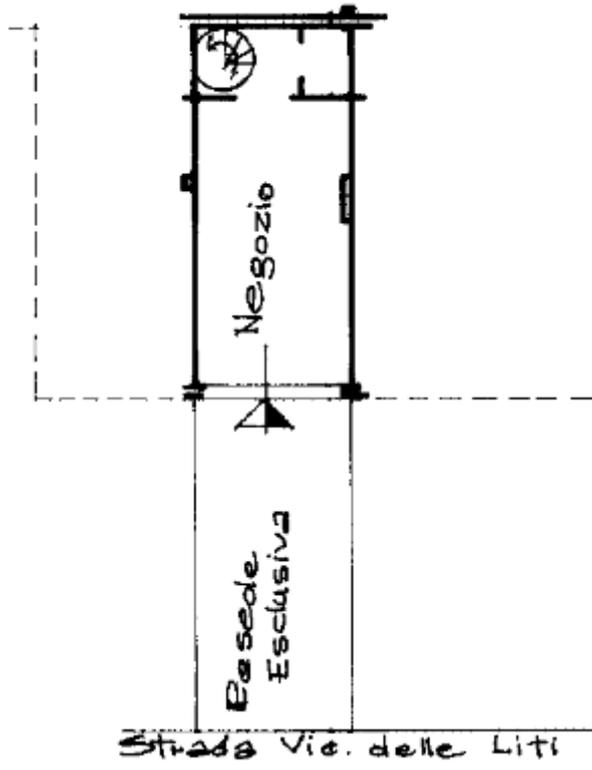




**LOTTO 4:** Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi al Foglio 43, p.lla 66, subb. 18 e 39, posta in Via Casa Olivo nc. 26 località Poggio Olivi, facente parte di un più ampio fabbricato residenziale, costituita da negozio al piano terra di 18,5 mq con ampia vetrata, attiguo bagno di servizio e magazzino al piano interrato collegati da una scala a chiocciola per 29 mq e confinante con altri fondi commerciali. Dotato di impianto idrico ed elettrico autonomi il tutto in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri. A completamento del lotto area di pertinenza antistante.

Valore di Stima **euro 14.000,00** (quattordicimilaeuro)









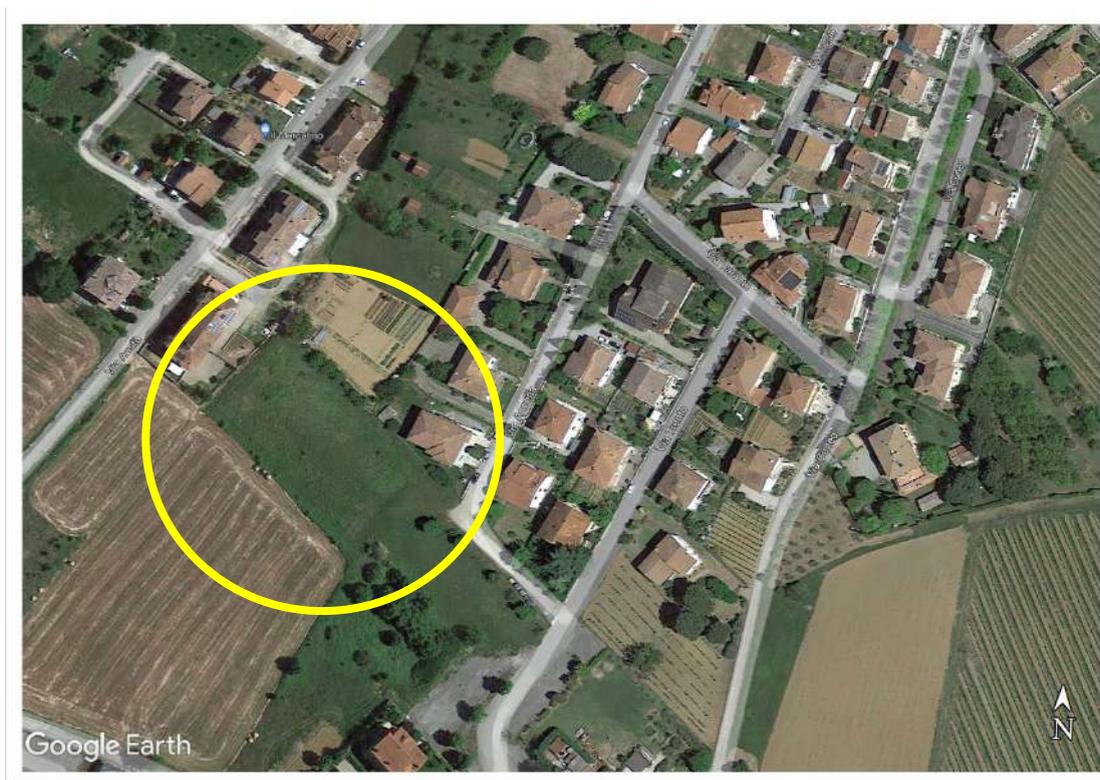
➤ Terreni censiti nel **Comune di Montepulciano**, località **Stazione**:

<b>LOTTO</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>VALORE COMM.LE FINALE e</b> arrotondamento caut.vo
<b>1</b>	64	666	Euro 42.330	Euro 42.000
<b>2</b>	64	667	Euro 269.608	Euro 269.000



**LOTTO 1:** appezzamento di terreno incolto censito al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano al Foglio 64 p.la 666 (seminativo) compreso tra Via Ancona e Via Aosta, di mq 3.335, di cui una porzione a terreno agricolo (2.578 mq) e parte edificabile (760 mq destinati a viabilità carrabile del vicino lotto fabbricabile), in stato di abbandono e liberamente accessibile.

Valore di Stima **euro 42.000,00** (quarantaduemilaeuro)







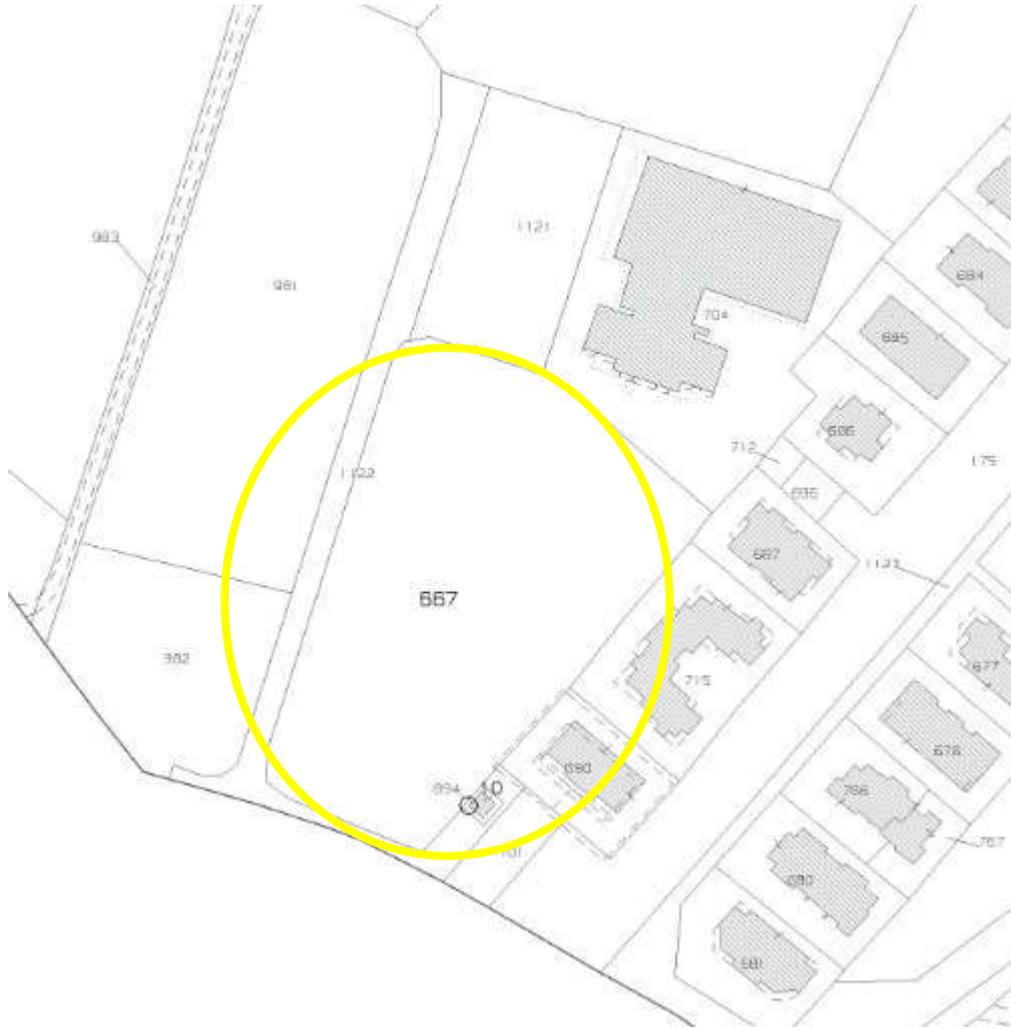
**LOTTO 2:** appezzamento di terreno edificabile censito al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano al Foglio 64 p.la 667 compreso tra Via Trento e Via Bolzano, di mq 6.587, in stato di abbandono e liberamente accessibile.

**Parametri urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale, ST mq	5.098
Superficie edificabile, Se Totale mq	1.167 Residenziale compreso commerciale di vicinato
Superficie coperta, SC %	30%
Altezza massima, H mt	8
Numero massimo di piani fuori terra, N°	2
Verde pubblico minimo, mq	come da NTA
Parcheggio pubblico e viabilità minimo, mq	come da NTA

Valore di Stima **euro 269.000,00** (duecentosessantannovemilaeuro)









In virtù di quanto sopra il Ctu ritiene in fede di aver espletato l'incarico affidatogli.

Montisi, 09/03/2023

Il Consulente Tecnico  
**Arch. Massimo Casini**



Allegati alla presente:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Copia delle licenze edilizie e dell'abitabilità;
- ✓ Attestazione Prestazione Energetica fabbricati;

