

TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 13/2023



PROMOSSA DA
XXXXX
CONTRO
XXXXX

G.E. DOTT. FLAVIO MENNELLA
CTU DOTT. ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it

DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 10 AGOSTO 2024

OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, nominato esperto stimatore in data 31/12/2023 ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dal Tribunale di Siena nella persona del Giudice dott. FLAVIO MENNELLA al fine di procedere alla stima ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. per la Procedura E. I. n° 13/2023 - XXXXX

premesso che

- dopo aver preso visione ed estratto copia del fascicolo dell'esecuzione dalla Cancelleria Telematica ho dato inizio alle operazioni peritali;
- con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata/PEC inviata dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena veniva fissato il sopralluogo in data 10/04/2024 presso le unità immobiliari oggetto di procedura poste nel Comune di Colle Val d'Elsa in Via della Pieve in Piano 27, in Centro Storico.
Durante il sopralluogo, avvenuto alla presenza del custode giudiziario e del sig. XXXXX, legale rappresentante della società esecutata, è stata presa visione dello stato dei luoghi, ponendo attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della valutazione estimativa e corrispondenza tecnica alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati ed alle eventuali pratiche edilizie in atti presso il Comune di Colle Val d'Elsa;
- è stato effettuato il rilievo metrico dell'immobile per verificarne la superficie calpestabile, netta interna comprensiva delle tramezzature e lorda, oltre alle caratteristiche necessarie per redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE);
- sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari e urbanistici dei beni ipotecati;

Ciò premesso

in merito alle indicazioni impartite dal Giudice si redige quanto segue:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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:

la procedura è promossa da XXXXX C.F. XXXXX con sede legale a XXXXX (XXXXX) in Via XXXXX, contro XXXXX di XXXXX. C.F. XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX) in XXXXX. Risulta iscritta a ruolo in data 24/01/2023 e nel fascicolo dell'esecuzione è presente la nota trascrizione pignoramento n. 09 del 09/02/2023 Reg. Gen. 1375 Reg. Part. 953 depositata in cancelleria in data 22/02/2023, unitamente all'istanza di vendita ed alla certificazione notarile a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), a valere sulla seguente unità negoziale 1:

Immobilabile 1: Comune di Colle Val d'Elsa (C847), catasto fabbricati fg. 34 p.IIa 6 sub. 6, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, Via della Pieve in Piano civ. 27;

Immobilabile 2: Comune di Colle Val d'Elsa (C847), catasto fabbricati fg. 34 p.IIa 6 sub. 7, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, Via della Pieve in Piano civ. 27;

Immobilabile 3: Comune di Colle Val d'Elsa (C847), catasto fabbricati fg. 34 p.IIa 6 sub. 8, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, Via della Pieve in Piano civ. 27;

Immobilabile 4: Comune di Colle Val d'Elsa (C847), catasto fabbricati fg. 34 p.IIa 6 sub. 9, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, Via della Pieve in Piano civ. 27;

Il pignoramento non risulta esteso alle scale condominiali Fg. 34 P.IIa 6 sub. 10 quale BCNC ai sub 6, 7, 8 e 9.

- È stata verificata la corretta individuazione dei beni oggetto di esecuzione in relazione ai dati catastali ed a quelli dei registri immobiliari.

- Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando che i dati identificativi attuali dei beni oggetto di esecuzione corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e non occorrono regolarizzazioni in tal senso ([all. da 1 a 8](#)):

- abitazione - NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) cod. C847 al Fg. 34, P.IIa 6, Sub. 6, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 39 mq., Tot. Sup. escluse aree scoperte 31 mq, rendita €. 180,76, Via della Pieve in Piano civ. 27, piano 1, intestato a:
XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX) in XXXXX, C.F. XXXXX, diritto di proprietà per 1/1;
- abitazione - NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) cod. C847 al Fg. 34, P.IIa 6, Sub. 7, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 34 mq., rendita €. 180,76, Via della Pieve in Piano civ. 27, piano 1, intestato a:
XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX) in XXXXX, C.F. XXXXX, diritto di proprietà per 1/1;
- abitazione - NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) cod. C847 al Fg. 34, P.IIa 6, Sub. 8, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 38 mq., rendita €. 180,76, Via della Pieve in Piano civ. 27, piano 2, intestato a:
XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX) in XXXXX, C.F. XXXXX, diritto di proprietà per 1/1;
- abitazione - NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) cod. C847 al Fg. 34, P.IIa 6, Sub. 9, Categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare), Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup.

Catastale 38 mq., rendita €. 180,76, Via della Pieve in Piano civ. 27, piano 2, intestato a: XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX) in XXXXX, C.F. XXXXX, diritto di proprietà per 1/1;

Si precisa che:

i sub. 6 e sub 7 risultano ex sub 1 all'imp. meccanografico 30/06/1987 ed ex sub 4 al 10/08/2006 fino al 26/07/2010;

i sub. 8 e sub 9 risultano ex sub 2 all'imp. meccanografico 30/06/1987 fino al 26/07/2010.

Si allega, inoltre, l'Elaborato Planimetrico e l'Estratto di Mappa del fg. 34 p.la 6 (all. 9 e 10).

N.B.: come riportato più avanti nel corpo della perizia (punto 11), l'accesso agli atti effettuato in Comune per le pratiche edilizie evidenzia che l'unità immobiliare identificata al sub. 6 ha una destinazione urbanistica ad ufficio A/10 e non, come indicato nella planimetria catastale, in abitazione A/4.

Sono state verificate, alla data della perizia, le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento e non risultano servitù o vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

- Sussiste la continuità delle trascrizioni, come evidenziato anche nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

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:

si allegano alla presente le planimetrie catastali delle abitazioni (all. 11, 12, 13 e 14) la planimetria allegata all'ultima pratica approvata ossia Concessione in Sanatoria 61/1993 (all. 15).

Si allega, inoltre, il titolo di provenienza costituito da atto a rogito notaio Antonio Miraldi di Poggibonsi del 17/02/1988 Rep. 140.312 registrato a Poggibonsi il 01/03/1988, acquirente XXXXX (all. 16).

Si precisa che con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi del 19/05/2022 Rep. 142.969 trascritto il 23/05/2022 nn. 5316/3706, si muta "XXXXX" in "XXXXX".(all. 17)

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:

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ([all. 18](#), [19a](#) e [19b](#)):

- **ISCRIZIONE del 03/06/2006 Registro Particolare 1433** Registro Generale 6604-**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO-Pubblico Ufficiale Notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi (SI) Repertorio 118203/12866 del 31/05/2006 a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - Soc. Coop. a.r.l. di Arezzo C.F. **00704830520** (ndr stesso C.F. della società XXXXX) per €. 300.000,00 (capitale di €. 150.000,00) durata 15 anni, contro XXXXX con sede in XXXXX C.F. XXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile posto nel Comune di Colle Val d'Elsa (SI), P.IIa 6 sub. 1 e P.IIa 6 sub. 2 (Cat. A/4) e Fg. 34 P.IIa 4 Sub. 2 (Cat. A/4)

N.B. Nell'iscrizione è sbagliato il C.F. della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio. Erroneamente è stato riportato il C.F. della società XXXXX

- **TRASCRIZIONE del 23/05/2022 Registro Particolare 3706** Registro Generale 5316-**MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** derivante da **ATTO NOTARILE PUBBLICO** - Pubblico Ufficiale Notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi (SI) Repertorio 142969/24474 del 19/05/2022 a favore di XXXXX C.F. XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX), contro XXXXX C.F. XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale posta nel Comune di Colle Val d'Elsa (SI):

- Comune di Colle val d'Elsa (SI) cod. C847 catasto fabbricati, Fg. 34 P.IIa 6 **Sub 6**, A4 (abitazione di tipo popolare), Consistenza 2,5 vani, piano primo, Via Pieve in Piano 27;
- Comune di Colle val d'Elsa (SI) cod. C847 catasto fabbricati, Fg. 34 P.IIa 6 **Sub 7**, A4 (abitazione di tipo popolare), Consistenza 2,5 vani, piano primo, Via Pieve in Piano 27;

- Comune di Colle val d'Elsa (SI) cod. C847 catasto fabbricati, Fg. 34 P.IIa 6 **Sub 8**, A4 (abitazione di tipo popolare), Consistenza 2,5 vani, piano secondo, Via Pieve in Piano 27;
 - Comune di Colle val d'Elsa (SI) cod. C847 catasto fabbricati, Fg. 34 P.IIa 6 **Sub 9**, A4 (abitazione di tipo popolare), Consistenza 2,5 vani, piano secondo, Via Pieve in Piano 27.
- Fanno parte del presente atto altre unità immobiliari non facenti parte della presente perizia.
- **TRASCRIZIONE del 09/02/2023 Registro Particolare 953** Registro Generale 1375-**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da **ATTO GIUDIZIARIO** - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena (SI) Repertorio 83/2023 del 17/01/2023 a favore di XXXXX C.F. XXXXX con sede legale a XXXXX (XXXXX) in Via XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXXX C.F. XXXXX con sede in XXXXX (XXXXX) in Via XXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale posta nel Comune di Colle Val d'Elsa (SI):
 - Comune di Colle val d'Elsa (SI) cod. C847 catasto fabbricati, Fg. 34 P.IIa 6 Sub 6, A4 (abitazione di tipo popolare), Consistenza 2,5 vani, piano primo, Via Pieve in Piano 27;
 - Comune di Colle val d'Elsa (SI) cod. C847 catasto fabbricati, Fg. 34 P.IIa 6 Sub 7, A4 (abitazione di tipo popolare), Consistenza 2,5 vani, piano primo, Via Pieve in Piano 27;
 - Comune di Colle val d'Elsa (SI) cod. C847 catasto fabbricati, Fg. 34 P.IIa 6 Sub 8, A4 (abitazione di tipo popolare), Consistenza 2,5 vani, piano secondo, Via Pieve in Piano 27;
 - Comune di Colle val d'Elsa (SI) cod. C847 catasto fabbricati, Fg. 34 P.IIa 6 Sub 9, A4 (abitazione di tipo popolare), Consistenza 2,5 vani, piano secondo, Via Pieve in Piano 27;

VINCOLI

Sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico gravante sull'area, motivazione: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la sua posizione sul dorsale della collina, per il suo inconfondibile profilo turrito, per la bellezza delle antiche strade che determinano valori ambientali veramente eccezionali, costituisce uno dei luoghi più famosi della provincia di Siena, presentando una mirabile fusione della natura con l'opera dell'uomo stratificata da secoli ed offrendo inoltre punti di vista e belvedere accessibili al pubblico dai quali si gode lo spettacolo delle sopracitate bellezze nonché dell'ampio panorama della campagna e delle colline circostanti; che alla salvaguardia dell'antico centro è strettamente connessa quella della parte bassa lungo la valle del fiume Elsa che presenta anch'essa rilevanti*

caratteri di valore ambientale e quadro naturale; e che il tutto infine forma un complesso panoramico di singolare bellezza godibile da numerosi punti di vista ed in particolare dal percorso della strada Siena – Volterra.” - Cod. Regionale 9052252, Cod. Ministeriale 90525, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 55 del 03/03/1966.

- Non sono state riscontrate convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

- Non sono state riscontrati oneri reali e servitù.

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;

A dichiarazione dell'esecutato, il sig. XXXXX legale rappresentante della XXXXX, il condominio non risulta costituito.

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

Non sono stati reperiti diritti e/o oneri come sopra indicati. Per gli usi civici il Comune di Colle Val d'Elsa risulta tra quelli con assenza accertata di usi civici.

Come già detto il diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà e deriva dall'atto di compravendita a rogito notaio Antonio Miraldi di Poggibonsi del 17/02/1988 Rep. 140.312 registrato a Poggibonsi il 01/03/1988, acquirente XXXXX (all. 16).

Come già detto con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi del 19/05/2022 Rep. 142.969 trascritto il 23/05/2022 nn. 5316/3706, si muta "XXXXX" in "XXXX" identico C.F.-P.IVA C.F. XXXXX (all. 19a).

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:

Le formalità, vincoli ed oneri sono quelli riportati al punto 3 che precede ed i costi necessari alla loro cancellazione sono i seguenti:

- con la procedura semplificata relativa ai mutui non vi sono oneri economici a carico del debitore;

- per le ipoteche giudiziarie, a carico del debitore i costi da sostenere sono di 94,00 €. per oneri di cancelleria e 0,5% del valore totale del debito.

Ai fini dell'annotazione della cancellazione dell'ipoteca il pagamento dei tributi alla Conservatoria corrispondono a

imposta di bollo 59,00 €, imposta ipotecaria 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 €. e tassa ipotecaria 35,00 €.

Non risultano pendenze di cause a domande trascritte, non risulta provvedimento della casa coniugale e, a dichiarazione degli esecutati, non risultano domande giudiziali.

Non vi sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubature.

Per iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli si rimanda al punto 3 che precede.

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

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un unico stabile e si trovano nel Comune di Colle Val d'Elsa, all'interno del centro storico della cosiddetta "Colle bassa", con affaccio sia su Via della Pieve in Piano (facciata principale), sia su Via del Campo Sportivo, (facciata sul retro) (43°25'18.0"N 11°07'25.2"E).

Si tratta di una porzione di fabbricato di vecchia costruzione della tipologia "a schiera".

Si sviluppa tre piani fuori terra e si compone: al piano terra di un laboratorio, di proprietà terza e non oggetto della presente esecuzione, due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo, per un totale di n. 4 abitazioni in proprietà alla società eseguita. Non risulta costituito il condominio.

Si precisa che la scala condominiale risulta BCNC ai sub 6, 7, 8 e 9.

Tale scala risulta censita al NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) cod. C847 Fg. 34 P.la 6 Sub 10.

N.B.: In merito alla destinazione d'uso delle unità immobiliari si precisa che queste sono tutte indicate catastalmente con tipologia A/4 ma si rimanda a quanto precisato al punto 11 che segue

Unità immobiliare piano primo (sub. 6)

L'unità immobiliare è censita al NCEU Fg. 34 P.IIIa 6 sub 6, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, Dati di Superficie 39 mq, Totale escluse aree scoperte 31 mq, rendita € 180,76, piano 1, Via della Pieve in Piano 27.

Confina con: scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, XXXXX e XXXXX (al piano sottostante), salvo se altri.

Si precisa che i nominativi dei confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio (ex Catasto).

L'accesso all'unità avviene sia dalla Via della Pieve in Piano al civ. 27 mediante ingresso e scala condominiale che conduce anche alle altre unità immobiliari, sia da Via del Campo Sportivo al civ. 11A dove, attraverso un cancellino metallico, si accede al lastrico solare di uso esclusivo e da qui agli ambienti interni.

Dal pianerottolo al piano primo della scala condominiale, a destra, si entra nell'ambiente cucina, individuato come tale dalla parete di destra piastrellata e corredata di attacco acqua, di circa mq 9,90, illuminato da una finestra, accanto alla quale si trova la porta di accesso al suddetto lastrico solare.

Sulla destra si trova un piccolo disimpegno di circa 1,10 mq che permette l'accesso ad un vano di circa 10,40 mq. privo di porte ed illuminato/areato indirettamente dalla finestra posta sulla parete del disimpegno.

Il piccolo disimpegno da accesso anche ad un bagno con anti-bagno di circa 3,20 mq, dotato una piccola finestra con affaccio sul lastrico solare verso Via del Campo Sportivo.

Gli ambienti che compongono questa unità presentano un'altezza di circa 2,45/2,50 ml. con soffitti lignei pitturati di colore chiaro.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di monocultura montate a correre in tutti gli ambienti, mentre i rivestimenti della cucina e del locale igienico sono realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Gli infissi esterni, realizzati in legno, tutti con vetri singoli, mostrano ingenti segni di degrado e la finestra del bagno è mancante del vetro.

Le murature sono intonacate e pitturate al civile con tempera di colore chiaro nella zona ingresso/cucina, di colore più scuro nel disimpegno e vano contiguo.

Le porte interne sono in legno, del tipo tamburato liscio, di colore chiaro.

Il resede privato che affaccia su Via del Campo Sportivo ha uno sviluppo di circa 18,70 mq. ed è delimitato da muretti in muratura intonacati con ringhiera metallica di protezione.

La pavimentazione è in elementi di cotto del tipo squadrato, fortemente sfogliati e degradati, così come l'intonaco dei muretti. Scendendo due gradini, si entra in un piccolo spazio, ancora scoperto di circa 3,40 mq, antistante all'ingresso secondario all'immobile.

Gli impianti risultano totalmente in disuso e dismessi ed inoltre il servizio igienico è privo dei sanitari, ad eccezione del piatto doccia.

Nella parete dell'ingresso/cucina è presente un attacco acqua.

L'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed uso ed in sostanza non può essere considerata agibile.

Unità immobiliare piano primo (sub. 7)

L'unità immobiliare è censita al NCEU Fg. 34 P.IIa 6 sub 7, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie 34 mq, rendita € 180,76, piano 1, Via della Pieve in Piano 27.

Confina con: scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, XXXXX e XXXXX (al piano sottostante), salvo se altri.

Si precisa che i nominativi dei confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio (ex Catasto).

L'accesso all'unità avviene sia dalla Via della Pieve in Piano al civ. 27 mediante ingresso e scala condominiale che conduce anche alle altre unità immobiliari.

Dal pianerottolo al piano primo della scala condominiale, a sinistra, si entra in un piccolo disimpegno di ingresso, di circa 1,80 mq., che smista sia l'ambiente cucina, di circa mq 12,90 ed illuminato da una finestra che affaccia su Via della Pieve in Piano, sia un locale igienico, composto da antibagno e bagno, di circa 3,20 mq., privo di aperture dirette sull'esterno e dotato di impianto di aspirazione forzata.

Dalla cucina invece si passa in un vano di circa 10,70 mq. illuminato da una finestra con affaccio su Via della Pieve in Piano.

Gli ambienti che compongono questa unità presentano un'altezza di circa 2,40/2,50 ml. con soffitti lignei pitturati di colore chiaro con l'inserimento di una longherina metallica nell'ambiente accanto alla cucina.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di monocultura montate a correre in tutti gli

ambienti, mentre i rivestimenti della cucina e del locale igienico sono realizzati con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Gli infissi esterni, realizzati in legno, tutti con vetri singoli, mostrano ingenti di segni di degrado, così come le persiane lignee.

Le murature sono intonacate e pitturate al civile con tempera di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno, del tipo tamburato liscio, di colore chiaro.

Gli impianti risultano totalmente in disuso e dismessi ed inoltre il servizio igienico è privo dei sanitari, ad eccezione del piatto doccia.

Nella parete dell'ingresso/cucina è presente un attacco acqua.

L'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed uso ed in sostanza non può essere considerata agibile.

Unità immobiliare piano secondo (sub. 8)

L'unità immobiliare è censita al NCEU Fg. 34 P.IIIa 6 sub 8, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie 38 mq, rendita € 180,76, piano 2, Via della Pieve in Piano 27.

Confina con: scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, salvo se altri.

Si precisa che i nominativi dei confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio (ex Catasto).

Dal pianerottolo al secondo piano della scala condominiale, a destra, si entra in un corridoio di circa 4,00 mq, che arriva alla zona cucina-soggiorno di circa 11,30 mq, con altezza in gronda di ml 2,25 circa e altezza max di circa 2,63 ml, illuminata da una finestra che si affaccia su Via del Campo Sportivo.

Da questo locale, mediante un piccolo scalino, si entra nell'antibagno e nel bagno, dotato di una piccola finestra con affaccio sulla stessa via.

Dal corridoio di ingresso, sulla destra, si accede ad un vano di circa 10,50 mq, con altezza di circa 2,76 ml, privo di affaccio sull'esterno ma dotato di un lucernario a tetto (pere del tipo non apribile). Tale vano è areato e illuminato indirettamente tramite una finestra posta nella parete divisoria con la cucina.

Nella stanza è presente inoltre anche un piccolo ripostiglio di circa 1,60 mq.

Gli ambienti presentano soffitti misti legno acciaio, pitturati di colore chiaro.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di monocultura montate a correre in tutti gli

ambienti, mentre i rivestimenti della cucina e del locale igienico è con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Gli infissi esterni, compreso i lucernari, presentano vetro singolo e versano in pessime condizioni, ad eccezione della finestra della cucina realizzata con vetro-camera e scuri interni a testimonianza di una sostituzione recente.

Le murature sono intonacate e pitturate al civile con tempera di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno, del tipo tamburato liscio, di colore chiaro.

Gli impianti risultano totalmente in disuso e dismessi ed inoltre il servizio igienico è privo dei sanitari, ad eccezione del piatto doccia.

Nella parete dell'ingresso/cucina è presente un attacco acqua.

L'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed uso ed in sostanza non può essere considerata agibile.

Unità immobiliare piano secondo (sub. 9)

L'unità immobiliare è censita al NCEU Fg. 34 P.IIIa 6 sub 9, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, Superficie 38 mq, rendita € 180,76, piano 2, Via della Pieve in Piano 27.

Confina con: scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, salvo se altri.

Si precisa che i nominativi dei confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio (ex Catasto).

Dal pianerottolo al secondo piano della scala condominiale, a sinistra, si entra nell'ambiente cucina-soggiorno di circa 12,40 mq, con altezza di circa 2,90 ml, illuminato da un grande lucernario del tipo fisso, non apribile, con dimensioni di circa 1,00 x 1,70 ml..

In corrispondenza del lucernario, sulla parete a confine con la scala condominiale, si trova un'apertura di accesso ad una soffitta di circa 3,10 mq. e di modesta altezza, raggiungibile sono mediante scala di appoggio. Tale vano è ubicato sopra lo spazio condominiale delle scale (non risulta indicata in catasto a causa della modesta altezza).

Dalla cucina si accede all'antibagno e bagno di circa 3,90 mq., privo di finestre sull'esterno.

Tale ambiente è parzialmente ubicato sopra il vano scala condominiale e non è stato possibile visitarlo a causa della chiusura della porta di accesso, pertanto le informazioni metriche sono state desunte dalla planimetria catastale.

L'unità immobiliare si completa con un ulteriore vano, probabilmente con funzione di

camera, con una superficie di circa 13,40 mq, ed affaccio diretto con finestra su Via della Pieve in Piano .

L'ambiente presenta un'altezza in gronda di circa 2,25 ml. ed altezza massima di circa 2,60 ml.

Gli ambienti presentano soffitti misti legno acciaio, pitturati di colore azzurro in cucina e di colore chiaro nella camera.

La pavimentazione si presenta in piastrelle di monocoltura montate a correre in tutti gli ambienti, mentre il rivestimento della cucina è con piastrelle di ceramica di colore chiaro.

L'unico infisso esterno, oltre al lucernario, è realizzato in legno e presenta vetro singolo e scuri interni e versa in pessime condizioni.

Le murature sono intonacate e pitturate al civile con tempera di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno, del tipo tamburato liscio, di colore verde.

Gli impianti risultano totalmente in disuso e dismessi. Nella parete dell'ingresso/cucina è presente un attacco acqua.

L'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed uso ed in sostanza non può essere considerata agibile.

STRUTTURA DEL COMPLESSO

L'intera palazzina, posizionata tra altri due fabbricati, è del tipo a schiera e presenta una struttura portante in muratura mista pietra/laterizio, con copertura a capanna, con falde orientate est-ovest, in tegole e coppi di laterizio.

Le finiture esterne dei prospetti sono ad intonaco di colore giallo oca, del tutto privi di elementi decorativi. La facciata principale su Via della Pieve in Piano versa in pessime condizioni, con evidenti distacchi di intonaco che lasciano intravedere la muratura sottostante.

Al momento del sopralluogo è montato un ponteggio metallico per i lavori di recupero della facciata stessa.

Su via del Campo Sportivo invece l'intonaco è presente con minime parti distaccate e/o rigonfiate.

Le facciate si sviluppano su tre piani la principale, con finestre rettangolari dotate di persiane, e su due piani sul retro con finestre rettangolari con scuri interni.

I solai sono in legno, anche se sia nell'impalcato del secondo piano che nella copertura si

rileva la presenza di longherine metalliche con funzione di “rompi-tratta”.

Sulla copertura sono presenti due lucernari, in ferro e vetro, del tipo fisso, non apribile, uno di dimensione maggiore ad illuminare il sub 9, ed uno più piccolo ad illuminare il sub 8.

DATI DI SUPERFICIE

La superficie commerciale delle varie unità è la seguente:

- sub 6 circa 36,20 mq.;
- sub 7 circa 35,90 mq.;
- sub 8 circa 38,30 mq.;
- sub 9 circa 39,60 mq..

Si riporta di seguito le Tabelle da 1 a 8 riepilogative delle superfici calpestabili, suddivise per ambiente, e commerciali.

Per individuare la superficie lorda, parametro utilizzato per consuetudine per la consistenza di vendita, ovvero per la superficie commerciale, sono state inserite nel calcolo le tramezzature interne (che nel nostro caso sono tutte all’interno dello spessore massimo che deve essere considerato), le murature perimetrali esterne nel loro spessore effettivo fino alla concorrenza massima di cm. 50 e lo spessore delle murature di confine fino alla concorrenza massima di 25,00 cm. (vedi “standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale”).

TAB 1 - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E LORDE SUB. 6 - UFFICIO			
	Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda
	piano primo	mq.	mq.
1	vano 1	9,90	
2	vano 2	10,40	
3	Disimpegno	1,10	
4	Bagno	3,20	
5	Superfici vani principali	24,60	30,70
6	Resede esterno esclusivo	22,00	22,00

TAB. 2 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE SUB. 6 - UFFICIO			
Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
abitazione			
sup. vani principali	100%	30,70	30,70
sup. vani accessori	25%	22,00	5,50
totale sup. lorda/commerciale			36,20

TAB 3 - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E LORDE SUB. 7 - ABITAZIONE			
	Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda
	piano primo	mq.	mq.
1	Disimpegno	1,80	
2	cucina/pranzo	12,90	
3	camera	10,70	
4	Bagno	3,20	
5	Superfici vani principali	28,60	35,90

TAB. 4 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE SUB. 7 - ABITAZIONE			
Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
abitazione			
sup. vani principali	100%	35,90	35,90
sup. vani accessori		0,00	0,00
totale sup. lorda/commerciale			35,90

TAB 5 - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E LORDE SUB. 8 - ABITAZIONE			
	Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda
	piano secondo	mq.	mq.
1	Ingresso	4,10	
2	cucina/pranzo	11,30	
3	camera (vano)	10,50	
4	Ripostiglio	1,60	
5	Bagno	3,80	
6	Superfici vani principali	31,30	38,30

TAB. 6 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE SUB. 8 - ABITAZIONE			
Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
abitazione			
sup. vani principali	100%	38,30	38,30
sup. vani accessori		0,00	0,00
totale sup. lorda/commerciale			38,30

TAB 7 - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E LORDE SUB. 9 - ABITAZIONE			
	Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda
	piano secondo	mq.	mq.
1	cucina/pranzo	14,50	
2	camera (vano)	13,40	
3	Bagno	3,90	
4	Superfici vani principali	31,80	39,00
5	Soffitte	3,10	4,00

TAB. 8 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE SUB. 9 - ABITAZIONE			
Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
abitazione			
sup. vani principali	100%	39,00	39,00
sup. vani accessori	15%	4,00	0,60
totale sup. lorda/commerciale			39,60

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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:

I dati riportati nel pignoramento e nell'istanza di vendita sono corretti rispetto alla descrizione attuale: le coordinate catastali dell'immobile corrispondono con quanto individuato nell'atto di pignoramento e consentono di identificare il bene in maniera univoca.

Tuttavia il pignoramento non è stato esteso al BCNC, come meglio specificato al punto 7.

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:

L'immobile risulta accatastato al NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa in data 26/07/2010.

Dopo aver effettuato i rilievi metrici dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione è stato fatto l'accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio per verificare la corrispondenza con lo stato attuale dei luoghi.

Le planimetrie catastali risultano corrispondenti allo stato dei luoghi, a meno di:

- sub 6 - unità immobiliare al piano primo - mancanza di un muro esterno di divisione sul resede esclusivo e mancanza di due alzate nella scaletta di collegamento tra le due porzioni di resede. Le differenze edilizie sono marginali e non modificano di per sé la rendita dell'unità in funzione del decreto di trasferimento.

Altra cosa è, invece, il mancato aggiornamento della planimetria catastale in funzione alla destinazione d'uso urbanistica, in quanto la destinazione indicata con la concessione in sanatoria è in ufficio con categoria catastale A/10 e tutt'ora l'immobile risulta catastalmente un abitativo in categoria catastale A/4. Tale differenza implica, come ovvio un cambio della rendita.

Al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale e contestuale cambio d'uso da abitativo A/4 ad ufficio A/10 occorre un titolo abilitativo, comprensivo di "accertamento di compatibilità paesaggistica" per le modifiche intervenute in esterno.

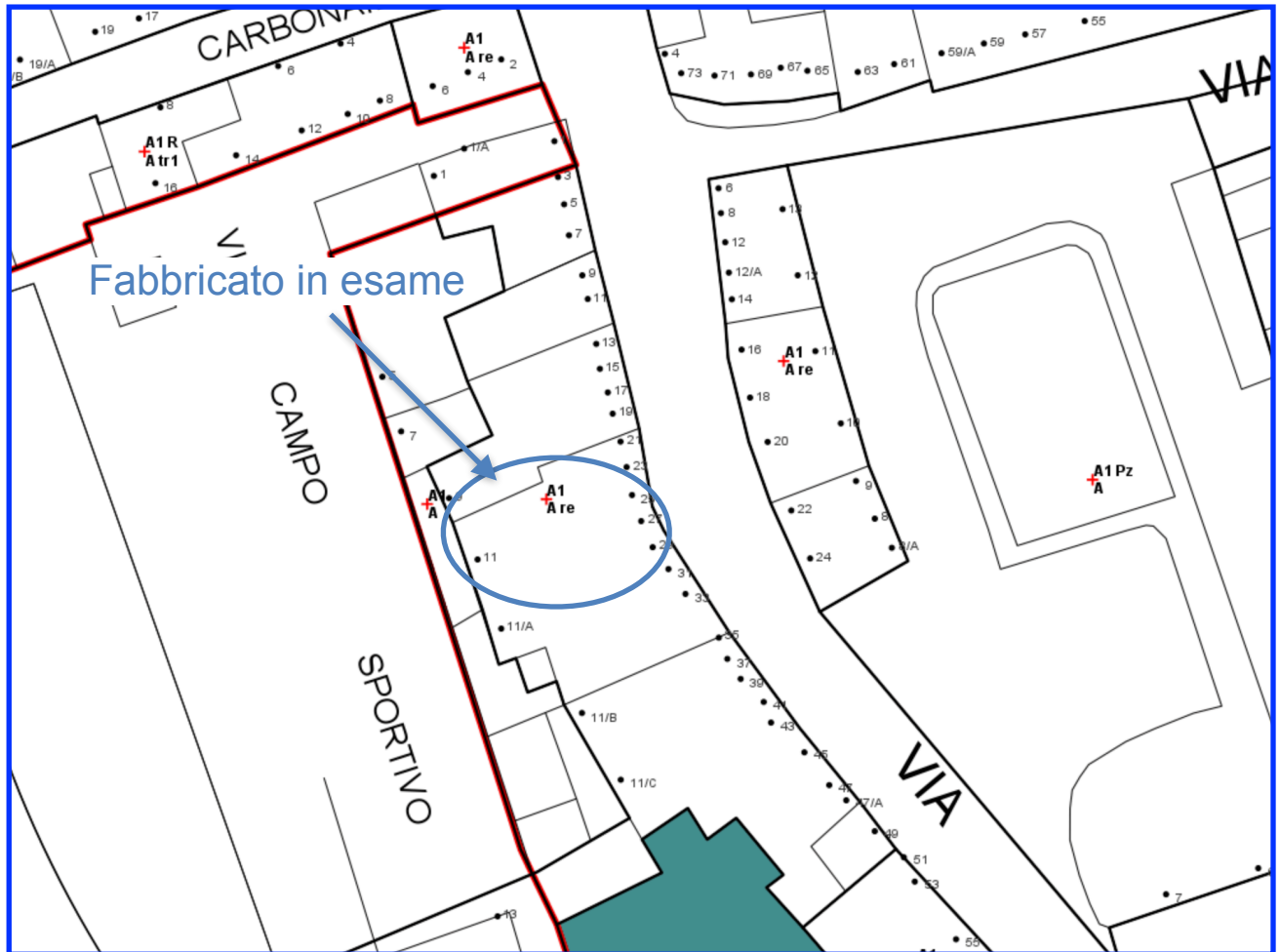
Tali adempimenti sono da effettuare successivamente al decreto di trasferimento, al momento che il nuovo intestatario provvederà ad effettuare la ristrutturazione in quanto lo stato manutentivo dell'appartamento è tale da non poter neppure essere agibile.

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

l'edificio in oggetto è situato nel Comune di Colle Val d'Elsa, in Centro Storico, in Via della Pieve in Piano civ. 27.

Al momento risulta vigente il R.U. approvato in data 18/04/2003. Si precisa che con D.C.C. 27 del 23/04/2024 è stato adottato il Piano Operativo e pertanto risultano in vigore le norme

e misure di salvaguardia. L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è prevalentemente abitativa/residenziale ed è normato come da estratto e scheda che segue. Si riportano i principali articoli normativi di interesse, invitando gli interessati, data la particolare proliferazioni di regolamenti e varianti nel settore urbanistico-edilizio, a prendere contatto con l'ufficio tecnico comunale al momento di valutare la partecipazione al bando per gli approfondimenti del caso.



scheda di R.U. di riferimento - normativa vigente sull'area

Subsistema/ambito	A1
Zona Territoriale Omogenea	A
Tipo di Intervento	re
Unità Territoriale Omogenea Elementare	A.1.6 - Il Piano

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:

Nell'archivio comunale delle pratiche edilizie risultano i seguenti titoli edilizi:

- **Pratica Edilizia 26 del 10/03/1987** per art. 26 L.47/85 modifiche interne app. P.2, Fg. 34 P.IIa 6 sub 2, in Via della Pieve in Piano 27, consistente nello spostamento di tramezzi e creazione di un bagno in camera, richiedente XXXXX;
- **Pratica Edilizia 47 del 28/04/1987** per art. 26 L.47/85 modifiche interne app. P.1, Fg. 34 P.IIa 6 in Via Pieve in Piano 27, consistente nello spostamento di tramezzi e creazione di un bagno con accesso da camera e cucina, richiedente XXXXX;
- **Pratica Edilizia 128 del 13/10/1987** in variante alla P.E. 47/1987 app. P.2, Fg. 34 P.IIa 6 sub 2, in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX;
- **Pratica Edilizia 129 del 13/10/1987** in variante alla P.E. 26/1987 app. P.1, Fg. 34 P.IIa 6 sub 1, in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX;
- **Concessione in Sanatoria 61 del 19/04/1993** - P.E. 466/1991 di cui alla domanda del 26/09/1991 prot. 10979 del 07/10/1991 *per rilascio di concessione in sanatoria con*

adeguamento dello stato attuale degli immobili (creazione di 4 u.i. dalle 2 originarie, n. 3 con destinazione residenziale e n. 1 ad uffici) ubicati in Colle Val d'Elsa Via Pieve in Piano 27 ai quali è stata inviata dal Comune ordinanza/ingiunzione di demolizione n. 67 del 22/08/1991, richiedente XXXXX rappresentante XXXXX:

- Parere Favorevole della Commissione Edilizia n. 2 del 02/04/1992;
 - Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del 06/02/1992 con condizioni (vedi quanto segue in merito alla conformità);
 - Parere Favorevole Ufficio tecnico-Servizio urbanistica del 31/03/1992;
- **Pratica Edilizia n. 666 del 1994 prot. 11314** di cui alla domanda del 06/10/1994 per manutenzione straordinaria della copertura e facciata.
Pratica archiviata d'ufficio per mancata documentazione integrativa.
 - **Parere preventivo/ Nulla Osta 33 del 22/09/2023 - P.E. 174/2023/Osta** di cui alla domanda del 17/04/2023 prot. 7317 per lavori di manutenzione straordinaria per il recupero delle facciate a porzione di fabbricato condominiale posto in Via della Pieve in Piano 27, richiedente XXXXX rappresentante di XXXXX ed altri;
 - Parere Favorevole del Nucleo Tecnico valutazione progetti n. 6 del 13/09/2023 con prescrizioni riguardo le campionature di colore;
 - **CILA 319/2024 del 23/01/2024** per lavori di manutenzione straordinaria per il recupero delle facciate a porzione di fabbricato condominiale posto in Via della Pieve in Piano civ. 27-29, richiedente XXXXX rappresentante di XXXXX ed altri;
 - Nulla Osta del Comune "servizio 4, gestione territorio" del 22/09/23 n. 33;
 - Inizio Lavori del 30/04/2024;

Dopo tali pratiche non risulta agli atti altra documentazione attestante ulteriori lavori realizzati sull'immobile.

È possibile affermare, con il materiale reperito agli atti alla data della perizia, che l'immobile staggito non risulta conforme ai titoli depositati presso l'Amministrazione Comunale, per i seguenti motivi:

1 La Concessione in Sanatoria n. 61 del 10/04/1993 è stata rilasciata con prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario di cui al parere del 06/02/1992 (all. 15b). Tali prescrizioni riportano:
"i lucernari nei loc. camera e cucina del secondo piano dovranno essere facilmente apribili dall'interno, nella suddetta cucina dovrà essere inoltre installato un idoneo sistema di

aspirazione sopra il punto cottura. Il bagno sprovvisto di finestra apribile dovrà essere dotato di idoneo impianto di aspirazione meccanica. I locali aventi altezza inferiore a m. 2,70 non potranno essere adibiti ad uso abitativo residenziale”.

1a. Allo stato dei luoghi i due lucernari presenti negli appartamenti del secondo piano,, rispettivamente sub 8 e sub 9, risultano del tipo fisso, non apribile, pertanto illuminano gli ambienti interni ma non contribuiscono all'aerazione degli stessi;

1.b Sulla cucina, ad oggi non presente come arredo fisso, non risultano cappe di aspirazione e neppure fori a solaio od a parete per l'eventuale passaggio di tubazioni;

1.c I bagni privi di finestra risultano sia quello dell'appartamento al piano primo, sub 7, che quello al piano secondo, sub 9. Il bagno al piano primo risulta provvisto di impianto di aspirazione forzata, mentre il bagno posto al piano secondo è risultato non accessibile e pertanto non è possibile stabilite se anche qui sia presente il dispositivo meccanico.

1.d Per quanto riguarda le altezze interne, nonostante anche altri locali dei vari subalterni non rispondano alle prescrizioni delle altezze indicate dal funzionario medico, nella tavola allegata alla Concessione in Sanatoria lo stato di adeguamento prevede che il solo sub 6, al piano primo, cambi la destinazione d'uso da abitativo ad ufficio.

Di fatto oggi risulta ancora accatastato in A/4, abitazione di tipo popolare.

Pertanto possiamo affermare che, tranne l'inserimento dell'impianto di aspirazione forzata nel bagno del sub 7 (e sub 9 non accertato), non sono state ottemperate le prescrizioni allegate al rilascio della Concessione in sanatoria suddetta.

2. L'appartamento posto al piano primo ed identificato con il sub 6, come riportato al punto 9) che precede, presenta difformità sul resede/terrazza di uso esclusivo quali: nell'ultima planimetria agli atti comunali risulta una parete divisoria del resede esterno a formare una piccola corte, prossima alla porta di accesso esterna all'appartamento; di fatto tale parete oggi non risulta presente.

Inoltre la scaletta di collegamento di cui sopra, presente nella planimetria agli atti comunali con n. 4 alzate, allo stato dei luoghi ne presenta solo 2.

Per ripristinare lo stato di corrispondenza tra quanto riportato nell'ultima pratica edilizia e lo stato dei luoghi, poiché trattasi di immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, occorrono i seguenti adempimenti e relative spese come da tabella che segue:

Tab. 9 - spese per regolarizzazione conformità urbanistico-edilizia		
Spese tecniche redazione accertamento di compatibilità paesaggistica e relativa pratica comunale	2.500,00 €	compreso oneri previdenziali ed IVA
Sanzione amministrativa (ambientale e comunale)	2.000,00 €	
Spese per tributi e diritti (ipotizzate)	150,00 €	diritti istruttoria comunali e bolli
Totale importo 1	4.650,00 €	
Nuovo accatastamento/DOCFA	634,00 €	compreso oneri previdenziali ed IVA
Spese e tributi	50,00 €	
Totale importo 2	684,00 €	
Totale importo complessivo (1+2)	5.334,00 €	
Arrotondato discrezionalmente a	5.500,00 €	

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi 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:

Al momento dell'accesso, effettuato congiuntamente al responsabile dell'IVG, l'immobile risulta vuoto e privo di arredi sia fissi che mobili.

La Società esecutata è titolare del bene per l'intero diritto di proprietà, ed il legale rappresentante, il sig. XXXXX, è residente in Via XXXXX int. XXXXX, Comune di XXXXX (XXXXX).

La famiglia anagrafica è composta dal solo esecutato.

Si allegano i Certificati Storici di Residenza e di Stato di Famiglia di XXXXX ([all. 20 e 21](#)).

Come da disposizioni si procede alla determinazione del “*giusto prezzo della locazione*” e della relativa “indennità d'occupazione”:

A - “giusto prezzo della locazione”

al fine di ottemperare a quanto richiesto lo scrivente ha preso a riferimento svolto i debiti controlli ed i passaggi di calcolo descritti in proseguo:

- 1** - preso a riferimento la superficie lorda delle varie unità immobiliari oggetto di perizia;
- 2** - ricercato sulla zona di competenza di Colle di Val d'Elsa l'offerta di immobili simili e della relativa domanda che si riscontra;
- 3** - effettuato analisi e sintesi valutativa, soprattutto in relazione allo stato d'uso e manutenzione degli immobili ad oggetto, che di fatto sono inutilizzabili.

Si prende a riferimento la metratura commerciale calcolata:

- sub 6 circa 36,20 mq.;
- sub 7 circa 35,90 mq.;
- sub 8 circa 38,30 mq.;
- sub 9 circa 39,60 mq.

L'offerta di tale tipologia di immobili è abbastanza consistente nella zona del Comune di Colle di Val d'Elsa.

Le offerte reperite sul mercato, anche mediante le agenzie immobiliari della zona, portano ad un intervallo tra i 3,00 e i 4,50 €/mq. commerciale per immobili abitativi in normale stato di manutenzione.

per gli immobili ad uso ufficio i valori seguono un andamento tra 3,50 e 5,50 €/mq./mese.

Stante le condizioni di stato d'uso in cui si trovano le unità in oggetto, e di sostanziale

inagibilità, è possibile uniformare i valori individuati come segue:

si applica un abbattimento dell'85% sul valore più basso reperito, individuando il giusto prezzo della locazione in:

€. 3,00 x -85% = 0,45 €/mq./mese che genera il seguente **giusto prezzo della locazione**:

- **sub 6** circa 36,20 mq. x 0,45 = €. 16,30/mese pari a €. 195,60/annui;
- **sub 7** circa 35,90 mq. x 0,45 = €. 16,16/mese pari a €. 193,92/annui;
- **sub 8** circa 38,30 mq. x 0,45 = €. 17,24/mese pari a €. 206,88/annui;
- **sub 9** circa 39,60 mq. x 0,45 = €. 17,80/mese pari a €. 213,60/annui;

B - "indennità di occupazione"

la determinazione della "indennità d'occupazione" consiste nella metà del "giusto prezzo della locazione", ovvero:

- **sub 6** €. 16,30 : 2 = €. 8,15/mese pari a €. 97,80/annui;
- **sub 7** €. 16,16 : 2 = €. 8,08/mese pari a €. 96,96/annui;
- **sub 8** €. 17,24 : 2 = €. 8,62/mese pari a €. 103,44/annui;
- **sub 9** €. 17,80 : 2 = €. 8,90/mese pari a €. 106,80/annui;

13) allegli, 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:

Il sig. XXXXX, legale rappresentante della Società esecutata, risulta di stato libero, come da certificato allegato ([all. 22](#)).

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):

L'immobili non rientra nella casistica sopra esposta.

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

Gli impianti, come del resto le unità immobiliari tutte, versano in pessime condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico e quello idrico risultano dismessi e pertanto privi di certificati di conformità. L'impianto termico è assente.

Il sottoscritto, ha redatto i seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

1. per l'appartamento al piano primo sub 6, ha redatto l'*Attestazione di Prestazione Energetica (APE)* datato 02/08/2024 con cod. identificativo fornito dal SIERT id-786078 che attesta la Classe Energetica G con un consumo di 146,99 KWh/mq./anno ed è stata inviata alla Regione Toscana in data 02/08/2024 di cui si allega ricevuta ([all. 23 e 24](#)).
2. per l'appartamento al piano primo sub 7, ha redatto l'*Attestazione di Prestazione Energetica (APE)* datato 02/08/2024 con cod. identificativo fornito dal SIERT id-786086 che attesta la Classe Energetica E con un consumo di 82,85 KWh/mq./anno ed è stata inviata alla Regione Toscana in data 02/08/2024 di cui si allega ricevuta ([all. 25 e 26](#)).
3. per l'appartamento al piano secondo sub 8, ha redatto l'*Attestazione di Prestazione Energetica (APE)* datato 02/08/2024 con cod. identificativo fornito dal SIERT id-786095 che attesta la Classe Energetica G con un consumo di 156,05 KWh/mq./anno ed è stata inviata alla Regione Toscana in data 02/08/2024 di cui si allega ricevuta ([all. 27 e 28](#)).
4. per l'appartamento al piano secondo sub 9, ha redatto l'*Attestazione di Prestazione Energetica (APE)* datato 02/08/2024 con cod. identificativo fornito dal SIERT id-786096 che attesta la Classe Energetica G con un consumo di 134,38 KWh/mq./anno ed è stata inviata alla Regione Toscana in data 02/08/2024 di cui si allega ricevuta ([all. 29 e 30](#)).

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.):

Per la tipologia e natura dei beni si procede con la formazione di n. 4 lotti così formati:

LOTTO 1:

- unità immobiliare totalmente da ristrutturare, con destinazione urbanistica ad ufficio (catastralmente ancora in categoria A/4), e così censita al NCEU del Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) al Fg. 34 P.IIa 6 Sub. 6, Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale 39 mq, totale escluso aree scoperte 31 mq., rendita €180,76, piano 1.

L'unità immobiliare è posta al piano primo, con accesso da scala comune sub. 10 quale BCNC (ai subalterni 6, 7, 8 e 9) da Via della Pieve in Piano civ. 27. Ha una superficie calpestabile di circa 24,55 mq. (circa mq. 36,20 commerciali) ed è composto da due vani, un disimpegno e un bagno con antibagno. Completa la proprietà un resede esterno con funzione di lastrico solare di uso esclusivo, di circa mq 22,00, con ingresso da Via del Campo Sportivo civ. 11A.

N.B.: la superficie a resede è già parametrata e inserita nella superficie commerciale.

L'immobile confina con scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, XXXXX e XXXXX (al piano sottostante), salvo se altri.

LOTTO 2:

- unità immobiliare totalmente da ristrutturare, a destinazione abitativa censita al NCEU del Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) al Fg. 34 P.IIa 6 Sub. 7, Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale 34 mq., rendita €180,76, piano 1.

L'appartamento è posto al piano primo, con accesso da scala comune sub. 10 quale BCNC (ai subalterni 6, 7, 8 e 9) da Via della Pieve in Piano civ. 27. Ha una superficie calpestabile di circa 28,53 mq. (circa mq. 35,90 commerciali) ed è composto da un piccolo ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camere da letto, un bagno con antibagno.

L'immobile confina con scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, XXXXX e XXXXX (al piano sottostante), salvo se altri.

LOTTO 3:

- unità immobiliare totalmente da ristrutturare, censita al NCEU del Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) al Fg. 34 P.IIa 6 Sub. 8, Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale 38 mq, rendita €.180,76, piano 2.

L'appartamento è posto al piano secondo, con accesso da scala comune sub. 10 quale BCNC (ai subalterni 6, 7, 8 e 9) da Via della Pieve in Piano civ. 27. Ha una superficie calpestabile di circa 31,30 mq. (circa mq. 38,30 commerciali) ed è composto da un ingresso, una soggiorno con angolo cottura, una camere da letto con lucernario e finestra indiretta, un ripostiglio ed un bagno.

L'immobile confina con scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, salvo se altri.

LOTTO 4:

- unità immobiliare totalmente da ristrutturare, censita al NCEU del Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) al Fg. 34 P.IIa 6 Sub. 9, Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale 38 mq, rendita €.180,76, piano 2.

L'appartamento è posto al piano secondo, con accesso da scala comune sub. 10 quale BCNC (ai subalterni 6, 7, 8 e 9) da Via della Pieve in Piano civ. 27. Ha una superficie calpestabile di circa 31,80 mq. (circa mq. 39,60 commerciali) ed è composto da una soggiorno con angolo cottura, una camere da letto, un bagno con antibagno, oltre una piccola soffitta ricavata nello spazio soprastante il pianerottolo della scala condominiale e con accesso dalla cucina mediante scala da appoggio.

L'immobile confina con scale condominiali, stessa ditta intestata, Via della Pieve in Piano, Via del Campo Sportivo, salvo se altri.

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;

- al fine di determinare il “valore di mercato del mq. commerciale” la ricerca è stata indirizzata su beni facenti parte della stessa area cittadina oggetto di recente negoziazione, o quanto meno nella zona urbana limitrofa e commercialmente comparabile a quella dei beni da stimare.

Il valore ricercato ha preso in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso: n. 1 ufficio e n. 3 abitazioni.

La perizia genera un parametro soggetto ad oscillazioni in quanto cerca di individuare “la più probabile somma di denaro alla quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alle condizioni di mercato in essere alla data della stima”. In questo caso, ovviamente, l'aspetto fondamentale è la fascia di mercato e la tipologia di vendita in cui si colloca il bene: immobile esecutato soggetto a vendita forzata.

Logico come questo abbia delle conseguenze in merito ad appetibilità, tutela per vizi occulti e/o situazioni pendenti, trasferimento ecc.. A fronte di questo sono stati applicati dei coefficienti di riduzione rispetto ai valori riscontrati per vendite su mercato libero, che

mitigano e compensano le problematiche esposte e cercano di riportare l'immobile in una fascia di interesse quasi paragonabile alle vendite ordinarie.

Quindi, oltre ai valori del libero mercato sono stati ricercati e analizzati anche i valori delle vendite all'asta di beni simili e nella stessa zona di influenza. I valori del libero mercato sono stati confrontati con quelli medi riportati dai principali operatori del settore (FIAIP/Nomisma/OMI-Agenzia delle Entrate) e con le richieste economiche che è stato possibile rilevare presso alcuni operatori locali che lavorano prevalentemente nella zona di Colle di Val d'Elsa e Poggibonsi.

Per tendere ad una valutazione obiettiva sono state considerate la tipologia e le caratteristiche del fabbricato, il contesto in cui è ubicato, l'accesso, lo stato di manutenzione e di vetustà e sottoposto a vendita forzata.

N.B.: In particolare si sottolinea che tutte le unità immobiliari in esame hanno necessità di una totale ristrutturazione, presentano finiture molto sotto la mediocrità, con uno stato di manutenzione pessimo ed al limite dell'agibile, senza servizi igienici funzionanti e con ambienti scarsamente illuminati ed areati ed, inoltre, con dotazioni impiantistiche non funzionanti e/o dismesse ([vedi doc. fotografica all. 31](#)).

Al fine del calcolo della superficie commerciale si rimanda alle Tabelle da 1 a 8 che precedono al punto 7.

I valori delle analisi e delle verifiche svolte nella zona tramite indagini e questionari e i dati forniti dagli operatori immobiliari e tratti da recenti compravendite, restituiscono un panorama in regime di libero mercato per l'edilizia abitativa della tipologia suddetta estremamente rallentato e con numerose offerte presenti in zona: gli importi dei comparabili individuano per abitazioni di carattere popolare un valore medio di €. 1.100/mq. commerciale e di €. 1.300/mq. commerciale per le destinazioni ad ufficio. Entrambe le tipologie con caratteristiche manutentive nella media e dotati di impianti funzionanti ed efficienti.

Viste le condizioni d'uso ed applicando gli opportuni correttivi per gli ingenti lavori, sia edilizi che impiantistici, di cui necessitano le unità immobiliari si individua il più probabile valore in "**ordinarietà di mercato**" in €. 400,00/mq. commerciale per le abitazioni e €. 500,00/mq. commerciale per l'ufficio. Dall'importo indicato dovranno essere detratti i costi indicati al

punto 11 Tabella 9 che precede per le pratiche necessarie alla regolarizzazione del bene.
Si procede quindi alla

stima libero mercato

TAB. 10 - VALORE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO - SUB. 6 UFFICIO			
superficie commerciale ufficio	36,20	500,00 €	18.100,00 €
a detrarre costi inerenti la regolarizzazione (tab. 9)	1,00	-5.500,00	-5.500,00 €
Valore cespite			12.600,00 €

TAB. 11 - VALORE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO - SUB. 7 ABITAZIONE			
superficie commerciale abitazione	35,90	400,00 €	14.360,00 €
a detrarre costi inerenti la regolarizzazione (tab. 9)	1,00	0,00	0,00 €
Valore cespite			14.360,00 €

TAB. 12 - VALORE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO - SUB. 8 ABITAZIONE			
superficie commerciale abitazione	38,30	400,00 €	15.320,00 €
a detrarre costi inerenti la regolarizzazione (tab. 9)	1,00	0,00	0,00 €
Valore cespite			15.320,00 €

TAB. 12 - VALORE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO - SUB. 9 ABITAZIONE			
superficie commerciale abitazione	39,60	400,00 €	15.840,00 €
a detrarre costi inerenti la regolarizzazione (tab. 9)	1,00	0,00	0,00 €
Valore cespite			15.840,00 €

Tenuto conto dell'attuale disponibilità del bene e del fatto che siamo in presenza di una vendita forzata occorre applicare un correttivo al ribasso individuati nel 10% circa (dato l'importo stimato) a garanzia di eventuali vizi e/o pendenze che in questa fase non sono palesemente riscontrabili. Pertanto abbiamo

stima vendita forzata

TAB. 13 - VALORE A BASE D'ASTA - SUB. 6 UFFICIO		
valore ordinario alla data di perizia		12.600,00 €
riduzione per tipologia di vendita	-10,00%	-1.260,00 €
valore a base d'asta		11.340,00 €
arrotondato discrezionalmente a		11.500,00 €
<i>in lettere Euro Undicimilacinquecento e zero centesimi</i>		

TAB. 14 - VALORE A BASE D'ASTA - SUB. 7 ABITAZIONE		
valore ordinario alla data di perizia		14.360,00 €
riduzione per tipologia di vendita	-10,00%	-1.436,00 €
valore a base d'asta		12.924,00 €
arrotondato discrezionalmente a		13.000,00 €
<i>in lettere Euro Tredicimila e zero centesimi</i>		

TAB. 15 - VALORE A BASE D'ASTA - SUB. 8 ABITAZIONE		
valore ordinario alla data di perizia		15.320,00 €
riduzione per tipologia di vendita	-10,00%	-1.532,00 €
valore a base d'asta		13.788,00 €
arrotondato discrezionalmente a		14.000,00 €
<i>in lettere Euro Quattordicimila e zero centesimi</i>		

TAB. 16 - VALORE A BASE D'ASTA - SUB. 9 ABITAZIONE		
valore ordinario alla data di perizia		15.840,00 €
riduzione per tipologia di vendita	-10,00%	-1.584,00 €
valore a base d'asta		14.256,00 €
arrotondato discrezionalmente a		14.300,00 €
<i>in lettere Euro Quattordicimilatrecento e zero centesimi</i>		

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:

gli immobili sono pignorati per intero e non ricadono nella casistica disposta dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078

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

gli immobili non ricadono nella casistica del punto sopra indicato.

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

gli immobili non ricadono nella casistica indicata al punto che precede.

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; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita



































per il riepilogo e descrizione finale si rimanda al punto 16) che precede con riferimento alla formazione dei lotti.

Siena, 10 agosto 2024

In fede

dott. arch. Sandro Senni

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

-
-  All. 001 VAF fg. 34 part. 6 sub. 6 A4.pdf
 -  All. 002 VAF fg. 34 part. 6 sub. 7 A4.pdf
 -  All. 003 VAF fg. 34 part. 6 sub. 8 A4.pdf
 -  All. 004 VAF fg. 34 part. 6 sub. 9 A4.pdf
 -  All. 005 VSF fg. 34 part. 6 sub. 6 A4.pdf
 -  All. 006 VSF fg. 34 part. 6 sub. 7 A4.pdf
 -  All. 007 VSF fg. 34 part. 6 sub. 8 A4.pdf
 -  All. 008 VSF fg. 34 part. 6 sub. 9 A4.pdf
 -  All. 009 Elab. PLN fg. 34 p.IIa 6 Colle.pdf
 -  All. 010 EdM fg. 34 p.IIa 6 Colle.pdf
 -  All. 011 PLN_ FGL 34 PART 6 SUB 6 Colle.pdf
 -  All. 012 PLN_ FGL 34 PART 6 SUB 7 Colle.pdf
 -  All. 013 PLN_ FGL 34 PART 6 SUB 8 Colle.pdf
 -  All. 014 PLN_ FGL 34 PART 6 SUB 9 Colle.pdf
 -  All. 015a Concess in Sanatoria 61_1993.pdf
 -  All. 015b Prescr. ufficle sanitario.jpeg
 -  All. 016 Rogito notaio Miraldi.pdf
 -  All. 017 Passaggio quote [redacted].pdf
 -  All. 018 2006_06_03 R.P. 1433 ipot. volont.pdf
 -  All. 019a 2022_05_23 R.P. 3706 mut. den.pdf
 -  All. 019b 2023_02_09 R.P. 953 pignor. imm.pdf
 -  All. 020 [redacted].Residenza_Storico.pdf
 -  All. 021 cert_st_fam_[redacted].pdf
 -  All. 022 cert_stato_libero_[redacted].pdf
 -  All. 023 ape_786078_020824_1722618407_11530.pdf.p7m
 -  All. 024 RIAPE_20240802_11530_1722618647.pdf
 -  All. 025 ape_786086_020824_1722619332_11530.pdf.p7m
 -  All. 026 RIAPE_20240802_11530_1722619779.pdf
 -  All. 027 ape_786095_020824_1722620675_11530.pdf.p7m
 -  All. 028 RIAPE_20240802_11530_1722620955.pdf
 -  All. 029 ape_786096_020824_1722621472_11530.pdf.p7m
 -  All. 030 RIAPE_20240802_11530_1722621651.pdf
 -  All. 031 Doc. Fotogr. 13_2023.pdf
 -  All. 032 Perizia 13_2023 privacy.pdf