

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI (fascicolo aggiornato al 17.01.2026)

denominazione creditore	=====
sede legale	=====
codice fiscale/partita IVA	=====
Avvocato che lo rappresenta	=====

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

denominazione creditore	-----
sede legale	-----
codice fiscale/partita IVA	-----
Avvocato che lo rappresenta	-----

3. CREDITORI SEQUESTRANTI

denominazione creditore	-----
sede legale	-----
codice fiscale/partita IVA	-----
Avvocato che lo rappresenta	-----

4. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Periodo:	ATTO	cessione in proprietà con pagamento in unica soluzione di un alloggio costruito a totale carico dello stato					
dal	a favore di	=====					
30.01.2003	notaio	=====	data	30.01.2003	repertorio	37414	
alla	TRASCRIZIONE						
data odierna	Ufficio	Siena	data	03.09.2003	n.	5445	

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto di pignoramento sono presenti abusi edilizi	<u>SI</u>	NO
---	-----------	----

descrizione delle difformità riscontrate

Appartamento (<i>Catasto Fabbricati del Comune di Gaiole in Chianti – foglio 43 – p.lla 77 – <u>sub. 8</u></i>)
Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati progettuali costituenti parte integrante e sostanziale dei titoli abilitativi edilizi sono emerse delle ulteriori incongruenze, che vengono di seguito analizzate e trattate.
<u>referimento n.1</u> → secondo quanto desumibile dagli elaborati della Licenza n. 28 del 06.10.1965 (pianta), la terrazza a sbalzo doveva essere a 65 cm dall'angolo del fabbricato, mentre nella realtà dei luoghi il lato della



terrazza si trova 50 cm dallo spigolo;

riferimento n.2 → l'altra terrazza a servizio dell'appartamento doveva terminare a filo dello spigolo, mentre nella realtà è leggermente avanzata rispetto allo stesso;

riferimento n.3 → la porta-finestra per mezzo della quale è possibile accedere all'altra terrazza dell'appartamento, sull'elaborato progettuale posta in posizione leggermente arretrata rispetto allo spigolo del fabbricato, è invece pressoché allineata con quest'ultimo, andando di fatto a ridurre – seppur di poco – l'originaria superficie della terrazza;

riferimento n.4 → sempre secondo quanto desumibile dalla pianta della Licenza n. 28 del 06.10.1965 all'interno del locale ingresso/disimpegno, in adiacenza al bagno, doveva esserci una partizione muraria: nella realtà dei luoghi detta partizione non è presente, ed in luogo della stessa è invece presente la canna fumaria che, sempre secondo la pianta del titolo abilitativo originario, doveva essere invece nell'angolo opposto;

riferimento n.5 → lo spessore delle murature portanti accertato in occasione del sopralluogo è leggermente maggiore rispetto a quello indicato sulla pianta (45 centimetri anziché 40);

riferimento n.6 → nella realtà dei luoghi l'altezza interna è pari a ml. 3,05/ml. 3,07, mentre sugli elaborati progettuali venne indicata un'altezza interna pari a ml. 3,00;

riferimento n.7 → le dimensioni interne del locale in precedenza denominato “cantina-2”, ovvero della cantina realizzata in luogo di un preesistente vuoto tecnico sono pressoché corrispondenti con quelle indicate nella C.E. in sanatoria n. 167 del 24.03.1996 (con la quale la cantina venne legittimata). E' stata riscontrata una differenza sull'altezza, ma la circostanza è da ricondurre al fatto che il locale è di fatto privo di una pavimentazione vera e propria: è infatti presente solamente un riporto di terreno compattato verosimilmente modificatosi nel corso degli anni. E' però stata riscontrata una differenza tra il limite della porzione indicato sugli elaborati con linea tratteggiata e la delimitazione fisica attualmente presente;

Locale a comune (*Catasto Fabbricati del Comune di Gaiole in Chianti – foglio 43 – p.lla 77 – **sub. 5***)

Dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e gli elaborati progettuali costituenti parte integrante e sostanziale dei titoli abilitativi edilizi sono emerse delle ulteriori incongruenze, di seguito descritte.

La porta carrabile del locale, per mezzo della quale è possibile accedere con i mezzi al suo interno, è sul lato esterno più lungo, anziché su quello corto: oltre a questo, nella realtà dei luoghi, è presente un'altra apertura – quest'ultima a metà circa del lato interno più lungo – utilizzando la quale è possibile accedere a delle cantine di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.



6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA E SUSSISTENZA PRESUPPOSTI PER RICONOSCIMENTO PRELAZIONE

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito e sussistenza presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 del d. lgs. 122/2005	SI	<u>NO</u>
--	----	------------------

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato	<u>SI</u>	NO
--	------------------	----

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato	<u>SI</u>	NO
Al momento dei sopralluoghi gli immobili erano occupati ed utilizzati dall'esecutato. Secondo quanto formalmente riferito allo scrivente dalla competente Agenzia delle Entrate (cfr. corrispondenza intercorsa allegata alla presente) gli immobili oggetto delle procedure riunite non sono gravati da contratti di affitto.		

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'appartamento oggetto della procedura 166/2023 è posto al piano primo (e ultimo) di un più ampio fabbricato ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina (con ripostiglio annesso), soggiorno, due camere e bagno. Completano la consistenza dell'appartamento due cantine, tra loro non comunicanti, poste al piano seminterrato della costruzione. E' da ritenersi compresa all'interno del lotto anche la quota di 1/4 della piena proprietà di un ulteriore locale "a comune" (oggetto invece della procedura 145/2025), anch'esso posto al piano seminterrato del fabbricato. Per accedere all'appartamento è necessario attraversare un piazzale circostante la costruzione e, una volta raggiunto l'ingresso principale della costruzione, usufruire di un vano scala, quest'ultimo anche a servizio delle altre unità immobiliari del fabbricato: utilizzando il medesimo vano scala è altresì possibile accedere sia al locale a comune che alle cantine (per queste ultime è necessario usufruire anche di un altro corridoio, sempre a comune). Il locale (comune) del quale l'esecutato detiene la quota di 1/4 della piena proprietà è altresì dotato di un ingresso carrabile raggiungibile dal piazzale esterno. Le dotazioni per mezzo delle quali è possibile raggiungere le porzioni costituenti il presente lotto (piazzale esterno, vano scala e corridoio) sono a tutti gli effetti accessori privi di una propria autonomia reddituale e non vendibili separatamente dalle porzioni del fabbricato alle quali sono asserviti, <u>tra le quali quella oggetto delle procedure.</u> In ragione di ciò, <u>seppur sprovviste di autonomi identificativi catastali</u>, le dotazioni appena descritte sono in tutto e per tutto assimilabili a "beni comuni non censibili" e pertanto, <u>secondo l'attuale prassi adottata</u>		
--	--	--



dal Tribunale di Siena, e fatte comunque salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.ma G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommesso avviso dello scrivente possono comunque ritenersi ricomprese nella procedura.

10. VALUTAZIONE DEL BENE

valore di mercato stimato al lordo delle detrazioni che seguono (cfr. Rapporto di Valutazione, allegato 2)	€. 50.000,00	(a)
detrazione 1 - regolarizzazione/ripristino delle difformità urbanistiche riscontrate (cfr. punto n. A.3.4.3 della relazione), importo in ogni caso NON inferiore a	€. 6.250,00	(b)
detrazione 2 - spese condominiali insolute	----	(c)
detrazione 3 - altri costi	----	(d)
valore di mercato stimato al netto delle detrazioni (a – (b + c + d))	€. 43.750,00	(e)

valore di mercato stimato al netto delle detrazioni	€. 43.750,00	(e)
abbattimento percentuale per la mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti - 15% di (e)	€. 6.562,50	(f)
prezzo da porre "a base d'asta" – (e – f)	€. 37.187,50	
arrotondato a	€. 37.000,00	

* * * * *

Monteriggioni (SI) li, 29.06.2026

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

