

**TRIBUNALE DI SIENA**

*Es. Imm.re n° 194/2017*

**Contro:** ,

;

**Promossa da:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., sede  
Siena (SI), C.F. .

-----  
**Relazione Peritale e di Stima**

**Esperto Stimatore:** Arch. Michela Metri, (SI).

-----  
**PREMESSA**

In ordine alla procedura in oggetto il Tribunale di Siena in persona del Giudice dell'Esecuzione G.O.T. Dott. Flavio Mennella, nominava esperto per la valutazione del valore del compendio pignorato e rispondere ad altri quesiti la sottoscritta Arch. Michela Metri con studio in che provvedeva all'accettazione dell'incarico con verbale del 18/01/2018 .

La sottoscritta, in qualità di T.E., al fine di assolvere l'incarico, ha proceduto alla conoscenza dei dati necessari, mediante sopralluoghi, misurazioni, acquisizioni di atti e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinalunga (SI) ed altri Uffici Pubblici.



Per brevità e maggior chiarezza si riportano i quesiti, contraddistinti dal *num. 1* al *num. 11*, seguiti dalla rispettiva risposta così come nell'ordine formulato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione.

*1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, co. 2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).*

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) 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.*

**La documentazione depositata appare completa, i dati contenuti nel pignoramento consentono l'identificazione dei beni, come e per**



quanto in perizia sotto riportato.

Si riporta che relativamente alle documentazioni contenute nel fascicolo, risulta depositato il certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Dott.

sede ).

*2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo ed acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).*

La documentazione depositata appare esaustiva, per quanto altro si rimanda alla certificazione notarile in atti di fascicolo oltre a documentazioni/visure allegati alla presente relazione.

Per quanto di riferimento alla provenienza ultraventennale, dove si rimanda alla certificazione notarile in atti, si allegano a complemento alla presente relazione copia delle seguenti note di trascrizione:

- nota di trascrizione del 15/10/2007 Reg. Part. n. 3404 Reg. Gen. n. 6070 Atto tra vivi - Compravendita, Pubblico Ufficiale del 02/10/2007 Rep. n° 52482/12392 a favore

; si riporta da detta nota, dalla Sez. D - Ulteriori



**informazioni:** *"La parte venditrice ha dichiarato alla parte acquirente che ha accettato, che a favore del complesso immobiliare in oggetto esiste servitù di passo pedonale e carraio a carico della strada poderale esistente, al fine di accedere al detto complesso immobiliare dalla strada vicinale di Montemartino. Detta servitù è stata precisata nell'atto ai rogiti , notaio in Montepulciano, in data 9 maggio 1950, registrato a Montepulciano in data 28 maggio 1950 al numero 660. ... ecc.";*

**- nota di trascrizione del 08/01/1992 Reg. Part. n. 146 Reg. Gen. n. 158 Atto tra vivi - Compravendita, a rogito Notaio del 20/12/1991 Rep. n° 23734/4511 a favore**

**Per quanto sopra e di completezza, si allegano alla presente copia documentazioni/visure, "stralcio atto" del 02/10/2007 Rep. n° 52482/12392, elenco formalità al nominativo reperite presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano.**

**3. Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del territorio, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.**

**Se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto.**

**Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.**



*Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare altresì i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Provvedere 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; tali attività dovranno essere*





Dalle risultanze catastali, non risulta l'Elaborato Planimetrico con Elenco Subalterni assegnati, si rimanda alla planimetria catastale dell'unità immobiliare sul quale sono indicati gli spazi di ingresso, collegamenti, vano scala, resede esterna, ecc. ; da sopralluoghi la planimetria catastale riporta alcune diverse situazioni (che dovranno essere aggiornate e regolarizzate a seguito di presentazione di sanatoria edilizia) sotto in perizia punto 5) Sanatorie riportato.

Si allegano le visure storiche catastali aggiornate (appartamento e particella di terreno/resede), estratto di mappa foglio 65 part. 98 (Scala 1:2000), copia Planimetria C.F. f. 65 p. 98 A/3 (Scala 1:200).

*4. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Dalle documentazioni in atti e dalle risultanze documentali reperite presso la Conservatoria dei RR.II. Ufficio di Montepulciano, risultano le seguenti formalità che per completezza, si riportano di seguito in elenco :

**Iscrizioni contro:**

- Iscrizione contro del 04/10/2007 Registro Particolare 1548 Registro Generale 5848, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico



ufficiale - Repertorio 52483/12393 del  
02/10/2007, Immobili siti in Sinalunga (SI), a favore di BANCA MONTE  
DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede Siena , contro

**Trascrizioni contro:**

- - Trascrizione contro del 07/09/2017 Registro Particolare 2557  
Registro Generale 3572, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico ufficiale  
U.N.E.P. SIENA - Repertorio 2535/2017 del 19/08/2017, Immobili siti in  
Sinalunga (SI), a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA  
S.P.A. sede Siena (SI) C.F

**NOTA – Relativamente alla provenienza dei beni si rimanda al  
precedente punto 2) ed alle documentazioni in atti di fascicolo.**

Per quanto sopra e di completezza, si allegano alla presente, copia elenco  
formalità al nominativo e  
documentazioni/visure ipotecarie reperite presso la Conservatoria dei  
RR.II. di Montepulciano.

*5. Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili  
per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione  
urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno*



*2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte delle Amministrazioni competenti, della relativa richiesta.*

*Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

*Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*

*In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 40 della l. 28 Febbraio 1985, n.47 e 46, co.5 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.*

*Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.*

**Presso l'Ufficio Provinciale di Siena - Agenzia del Territorio, Ufficio Catastale sono state acquisite le documentazioni catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento, come anche sopra al punto 3) riportato, che si allegano alla presente relazione.**



L'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga, ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica il 25/07/2018, dal quale risulta che, l'area su cui insiste il fabbricato (abitazione e locali accessori/cantina, resede) dal Regolamento Urbanistico comunale ricade su: *Aree Agricole: Aree a prevalente funzione agricola (totalmente)*; ecc., si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U. del 25/07/2018 ricevuta n. 5895 rilasciato dall'ufficio tecnico comunale).

Il fabbricato complessivamente, dagli accertamenti effettuati in seguito ai sopralluoghi espletati ed ai colloqui intercorsi con i referenti dell'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga, risultava edificato nel suo primo impianto distributivo precedentemente all'1/9/1967; dalle documentazioni reperite presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, risulta pratica edilizia n. 96 del 1965 con rilascio di Nulla Osta per *""ampliamento di una casa urbana"" - Via Montemartino*", in data 23/09/1965 dal Sig. Sindaco del Comune di Sinalunga e successivo rilascio di Autorizzazione di Abitabilità in data 2/8/1967 (vedasi stralcio documentazioni in allegato alla presente).

Da atto di compravendita del 02/10/2007 Repertorio n. 52482/12392 si riporta: “ ... *il fabbricato principale e il manufatto accessorio sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per i medesimi il Comune di Sinalunga ha rilasciato Concessione edilizia*





- Pratica prot. n. 10652, Domanda di Sanatoria del 30/06/1986, a nome di \_\_\_\_\_, su immobile in Guazzino-Montemartino, per "*Modifiche prospettiche (1966)- aumento di superficie residenziale ed accessoria (1966)*"; rilascio concessione in sanatoria n. 140 del 29/10/1990; si allegano alla presente copia domanda, documentazione fotografica, rilascio concessione in sanatoria ed elaborato grafico/planimetria catastale;

- Pratica edilizia n. 93/15933 - Domanda del 18/12/1993 per *modifiche esterne ed interne in un fabbricato di civile abitazione*, da eseguirsi in Guazzino - Montemartino, proprietà Sig.

parere favorevole della commissione edilizia in data 21/03/1994 e rilascio Concessione gratuita per opere edilizie n. 59 del 01/06/1994 dal Sindaco del Comune di Sinalunga; si allegano alla presente relazione stralcio fotocopie documentazioni: rilascio concessione edilizia, elaborato grafico con piante, prospetti (stato attuale, stato modificato e sovrapposto);

- Pratica edilizia D.I.A.E. Prot. 18506 del 23 agosto 2005, a nome di \_\_\_\_\_ per: *Demolizione e ricostruzione di un modesto muro di confinamento*, da eseguirsi in Guazzino - Montemartino, da eseguirsi nell'immobile ubicato in Loc. Montemartino \_\_\_\_\_, con destinazione d'uso civile abitazione; all'interno della pratica risultano relazione tecnica descrittiva, elaborati grafici, documentazione



fotografica (vedasi in allegato stralcio fotocopie documentazioni);

- Pratica edilizia D.I.A.E. Prot. 7519 del 01/04/2008, a nome di  
per lavori di *manutenzione straordinaria*, da eseguirsi in Sinalunga (SI) Via Montemartino Loc. Guazzino; immobile con destinazione d'uso abitativa; successive integrazioni Prot. 22273 del 26/09/2008 per lavori di *Ristrutturazione edilizia in un fabbricato di civile abitazione*; si allegano alla presente le seguenti fotocopie/stralcio documentazioni: domanda DIAE, relazione tecnica e documentazione fotografica, elaborati grafici, tav. 3 - stato attuale (piante, prospetti, sezioni); tav. 4 - computo delle superfici e dei volumi; tav. 12 - schema scarichi fognature; Verifica Requisiti Acustici passivi (frontespizio); relazione geologica e geotecnica (frontespizio); integrazioni, tav. 6 - stato modificato (tabelle superfici e piante app. A e app. B ecc. ); Comunicazione Responsabile Area, Arch del 20/02/2009, per richiesta pagamento contributo costo di costruzione ecc. - (per quanto altro si rimanda alle documentazioni in atti comunali).

Per quanto in atti riportato, in seguito alle ricerche e colloqui intercorsi presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga, non sono state riscontrate ulteriori pratiche edilizie, ricevute di pagamento oneri costo di costruzione (di cui alla Comunicazione del 2009), condoni, concessioni e/o sanatorie, riferite nel suo insieme, alle proprietà oggetto di



pignoramento.

**RILEVANZE:**

Dalla visione della documentazione in atti comunali (elaborati grafici ecc. in particolare in riferimento all'ultima pratica edilizia in atti, D.I.A.E. Prot. 7519 del 01/04/2008, integrazioni Prot. 22273 del 26/09/2008, Tav. 3 stato attuale e tav. 6 stato modificato, sopra in elenco riportata (pratica edilizia scaduta) e dai sopralluoghi espletati come da documentazione fotografica in allegato alla presente è stato possibile riscontrare che sono stati eseguiti interventi edilizi previsti in detto titolo edilizio, realizzati in parte, incompleti e sospesi, quali ad esempio:

- opere di demolizioni (annesso ex-pollaio, tettoia), tamponatura e nuove aperture, pozzetti, tracce, tubazioni e/o forassiti a vista, apertura/botola nel solaio esterno zona ex-tettoia tipo pozzetto (non riscontrata in documentazioni, da ripristinare, salvo altro), porzioni di murature/pareti al grezzo o prive di finiture/tinteggiatura, ferri di armatura per strutture in c.a ecc.. Da completare esternamente anche l'ingresso alla resede ed il piano di campagna e ampliamento della porta di ingresso esterno alla cantina/lavanderia (come da tav. 6 stato modificato).

**Nota:** In sede di sopralluogo gli occupanti hanno riferito che l'infisso di ingresso esterno non risulta apribile (per cedimento/assestamento del



terreno).

**SANATORIE** - Per quanto in atti riportato ed in sede di sopralluogo riscontrato e/o riscontrabile e colloqui intercorsi presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga, dove **l'istruttore tecnico comunale ha riferito** che non risultano complete le documentazioni (mancanza per riscontro dei pagamenti degli oneri) ad integrazione depositate in atti comunali (vedasi fotocopia *Comunicazione per Integrazioni del 20/02/2009*, in relazione all'avvenuta corresponsione/ricevuta di pagamento degli oneri/costo di costruzione necessari alla completezza ed efficacia del titolo edilizio autorizzativo).

Per quanto sopra e come dal tecnico riferito, i suddetti interventi dovranno essere oggetto di regolarizzazione e sanatoria, mediante presentazione di Permesso a Costruire in Sanatoria/accertamento di conformità di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014 e succ. per *interventi di completamento e variante*; con **corresponsione degli oneri di sanatoria, ipotizzati per le opere di cui sopra.**

Queste indicativamente quantificate dal tecnico comunale in un importo indicativo di €. 6.000,00 circa e diritti di segreteria per circa €. 120,00 + €. 25,00, n. 2 marche da bollo da €. 16,00 oltre importi per successiva presentazione di certificazione di agibilità/abitabilità con dedicati allegati, salvo altro.



Da valutarsi al momento dell'effettiva richiesta, anche per diverse valutazioni, oltre le spese tecniche, l'aggiornamento planimetrie catastali della proprietà, per il completamento lavori edili e/o strutturali ed impiantistici, rilascio certificazioni e/o dichiarazioni di rispondenza, adeguamenti che si rendessero necessari nel rispetto delle vigenti normative (documenti al momento non riscontrati in archivio comunale).

Per la situazione riscontrata e riscontrabile ed indeterminatezza di importi per completamento lavori, al fine di riportare e regolarizzare l'immobile ad una sua completa condizione di uso, ecc. sarà tenuto conto nella determinazione del valore di stima; il tutto salvo quanto non esplicitamente indicato od altro al momento non riscontrato e non riscontrabile.; salvo altro.

*6. Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19 agosto 2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 del d.lgs 3 marzo 2011, n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

Non risulta in atti l'attestato di prestazione energetica APE, pertanto ne verrà redatta una dedicata (immobile C.F. foglio 65 part.IIIa



98 – abitazione) ed inoltrata a corredo della presente relazione.

*7. Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione, località od altro toponimo (ad esempio: case sparse, ecc. ), indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e, laddove esistente, scala e interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in metri quadrati, confini, dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze.*

*Indicare la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.*

In data 17/04/2018 è stato effettuato primo sopralluogo congiunto con il referente dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Siena, quale custode giudiziario, sono state effettuate le necessarie verifiche grafiche ed eseguito dedicato rilievo fotografico; sono stati effettuati successivi sopralluoghi per il completamento della raccolta dati ed informative (ultimo sopralluogo 5 gennaio 2019) .

**LOTTO 1) -**

Il cespite componente il lotto di vendita, come anche da atti, risulta composto e caratterizzato catastalmente, dalla piena proprietà di un **APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO al P.T E 1°** classificato A/3 consistenza 7,5 vani in fabbricato indipendente con resede esclusiva.



**L'immobile esternamente presenta tre lati liberi con prospetti in affaccio sul resede di proprietà e/o su terreni di altra proprietà confinante; il prospetto laterale, con orientamento nord-ovest, risulta per la quasi totalità in comune ed adiacente ad una unità immobiliare di altra proprietà.**

**Il fronte principale si affaccia su spazio/marciapiede di ingresso alla proprietà; risultano porta di ingresso all'abitazione, infisso/saracinesca locale cantina/lavanderia ed ingresso resede/giardino (parte caratterizzata da recinzione perimetrale in maglia di rete). Sul medesimo fronte sono realizzate apposite nicchie di alloggiamento dei contatori per l'allaccio alle forniture.**

**Individuazione dei beni : L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Sinalunga in provincia di Siena, Frazione Guazzino in Località Montemartino n. civ. 60 posto su lotto avente accesso da strada vicinale di Montemartino, questo caratterizzato da un percorso viario sterrato che dalla SP 63 (di collegamento con i centri abitati di Sinalunga e Bettolle), conduce alla proprietà. Questa, insieme ad altri fabbricati limitrofi, costituiscono un piccolo aggregato abitativo posto nella zona dietro le "Fornaci di Montemartino", in affaccio sulla campagna circostante in zona agricola.**



La proprietà dista pochi chilometri dai suddetti centri abitati di Sinalunga e Bettolle, queste dotate di diversi servizi rivolti ad un'utenza di tipo residenziale e commerciale, conferendo al territorio, una discreta qualità della vita su percorrenze di media distanza.

**La proprietà oggetto di pignoramento risulta dotata di Attestazione di Abitabilità/Agibilità, rilasciata dal Sindaco del Comune di Sinalunga il 02/08/1967;** da sopralluogo, la situazione riscontrata e l'attuale stato dell'immobile, in particolare del piano terra (con locali accessori/cantina, locale con cottura, resede, ecc.), si riscontravano interventi edilizi non completati, necessita di opere edilizie, impiantistiche ecc., a seguito dei completamenti dei lavori dovrà poi essere redatto nuovo certificato di abitabilità/agibilità. Come da documentazioni depositate presso l'ufficio tecnico comunale, in sede di sopralluogo gli eseguiti hanno riferito di aver cominciato interventi di ristrutturazione edilizia, che prevedevano anche la divisione in due unità immobiliari/appartamenti; interventi eseguiti in parte e successivamente sospesi.

**DESCRIZIONE ESTERNA FABBRICATO** - il fabbricato, risulta costituito da due piani fuori terra, oltre spazio sottotetto accessibile da una botola interna posta nel disimpegno del piano primo (come riferito dagli eseguiti in sede di sopralluogo).



Complessivamente, per quanto visibile risulta realizzato con struttura portante in muratura, al piano terra risultano a soffitto strutture orizzontali (solai) di tipo tradizionale, parte a voltine e parte con strutture portanti in legno tradizionale tinteggiate con coloritura di tono bianco.

I prospetti sono caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate di tonalità tipo bianco, la parte basamentale del fronte risulta caratterizzato da un rivestimento tipo a pietra. Alcune parti dei fronti, risultano con intonaco a vista, tamponatura apertura, ecc. per lavori edili sospesi.

La copertura del tipo a falde con manto di copertura tradizionale in laterizio, presenta una zona centrale rialzata con punto sottotetto (vedi rilievo fotografico).

L'edificio insiste su lotto di terreno censito al C.T. del Comune di Sinalunga al foglio 65 particella 98 mq. 200 .

**DESCRIZIONE INTERNA FABBRICATO** - l'unità immobiliare è composta di due piani (piano terra e primo). Dall'ingresso esterno principale, si accede all'interno di un piccolo punto ingresso, quale pianerottolo scala di accesso al piano primo.

Sul pianerottolo insistono le porte di ingresso al locale cantina/lavanderia (superficie netta di circa 14,56 mq - Tav. 3 DIAE



2008) ed al locale cucina con punto cottura, in sede di sopralluogo quale ripostiglio/deposito di materiali ed oggetti (superficie netta di circa 14,43 mq - Tav. 3 DIAE 2008).

Dall'interno di detto locale si accede mediante porta di collegamento interna, al retrostante locale di sgombero (superficie netta di circa 27,24 mq - Tav. 3 DIAE 2008), questo, posto ad una quota di piano più bassa con scala interna di collegamento e locali servizio con disimpegno e bagno. Sulla parete opposta insiste una portafinestra di collegamento con la resede esterna di proprietà.

Gli ambienti del piano terra, posti a diverse quote di piano risultano pavimentati, con pareti intonacate e tinteggiate con coloritura di tono bianco e porzione di rivestimento in mattonelle di ceramica sulle pareti all'interno del locale cucina e servizi/bagno; nell'insieme lo stato manutentivo risulta in condizioni di uso, anche per lavori edili ed impiantistici interrotti, con tracce e tubazioni a vista a carattere puntuale, elementi di finitura/pedate ed alzate da completare, ecc. il tutto come meglio si evince da documentazione fotografica in allegato alla presente.

Dal pianerottolo di ingresso mediante rampa di scala si accede al piano primo direttamente nella zona a giorno. Nell'intorno della scala ed in affaccio su questa, risulta un unico ambiente con punto cottura-



pranzo e zona soggiorno (superficie netta di circa 29,30 mq - Tav. 6 DIAE 2008) ed altezza interna di circa h = 2,90 m dotati di finestre in affaccio sul fronte principale.

Dal punto sbarco scala si accede alla zona notte, composta di un disimpegno di circa 2,20 mq sul quale insistono le porte di ingresso del bagno (superficie netta di circa 4,40 mq - Tav. 6 DIAE 2008) dotato di sanitari e doccia, ed ingressi alle camere (rispettivamente della superficie netta di circa 12,90 mq e 9,20 mq - Tav. 6 DIAE 2008), il tutto come da documentazione fotografica in allegato. Detti locali risultano dotati di affacci riversanti sul fronte posteriore.

L'immobile, in sede di sopralluogo, è risultato arredato e abitato, il tutto come anche riportato dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

**EVIDENZE:** Si sono riscontrati alcuni punti con umidità e/o tracce di precedenti infiltrazioni di acqua. Vedi verbale di primo accesso con referente IVG.

**Descrizione degli impianti** : L' appartamento è dotato di tutti gli allacci e predisposizioni necessarie alla civile abitazione.

All'interno dell'appartamento abbiamo un quadro elettrico a gestione dell'appartamento.

La produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento è del



tipo autonomo, al piano primo risulta installato un boiler elettrico all'interno del bagno ed installata una caldaia murale posta all'interno della cucina (vedi documentazione fotografica); all'interno dell'abitazione risultano installati gli elementi radianti a parete (da completare il piano terreno).

In sede di sopralluogo, e come da verbale di primo accesso, gli eseguiti hanno riferito che ha causa di tre fulmini caduti nell'immobile tempo addietro, sono stati necessari interventi di ripristini da parte di tecnici Enel; in seguito è rimasto un cavo con forassite esterno provvisorio, passante sulla facciata principale esterna fino al contatore.

Da detto episodio non è stato più funzionante l'addolcitore dell'impianto dell'acqua, hanno riferito inoltre di pregresse infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura, e per assestamenti del terreno la saracinesca esterna della cantina non risulta apribile, ecc., per quanto altro si rimanda al verbale di primo accesso in atti di fascicolo.

In relazione agli impianti non sono state riscontrate documentazioni/certificazioni o dichiarazioni di conformità in atti comunali.

Superfici - L'abitazione si sviluppa su una superficie lorda di circa 155,60 mq, oltre punto sottotetto e resede esterna; vedi elaborati comunali.



**Confini** : il fabbricato confina ad ovest con terreno di cui alla part.lla 137 intestata a sud con terreno di cui alla part.lla 117 intestata a ad est con terreno di cui alla part.lla 99 intestata tutte del foglio 65, salvo se altri.

**Accessori - pertinenze – Aree Condominiali** – Il fabbricato nel suo insieme non ricade nel regime condominiale.

*8. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

*Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedure (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

*Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità*



*eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c..  
dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.*

**La sottoscritta in relazione alle valutazioni e considerazioni determinate per la proprietà immobiliare, nella sua tipologia di struttura e di pertinenze o altro, ritiene congrua e compatibile la vendita in forma indivisa (LOTTO UNICO), il tutto come e per quanto in perizia riportato.**

*9. Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisendo dal proprietario e dall'eventuale occupante i contratti di locazione od altro, in ogni caso previa interrogazione all'Agenzia delle entrate dell'esistenza di eventuali titoli registrati, da effettuare sempre prima dell'accesso congiunto con il custode giudiziario ( se nominato ).*

*Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

*Segnalare immediatamente ( anche al custode ), in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto previsto dall' art. 2923, co. 3 c.c.;*



Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, in sede di sopralluogo, risultavano occupati dai debitori Sig.

quale residenza principale.

Si allega alla presente, certificato di Residenza e Stato di Famiglia del Sig. \_\_\_\_\_ rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Sinalunga in data 25/07/2018, da cui si riporta: "*... la sua famiglia si compone come segue:*

*ecc. "* .

Le proprietà all'interno sono risultate arredate ed occupate con vari materiali ed oggetti di arredo.

Si riporta che il piano terreno risulta in stato con lavori edili ed impiantistici non conclusi e/o in parte sospesi (vedi documentazione fotografica).

*10. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli ( artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità).*

*Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ( segnalando se i medesimi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo ).*

*Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) ovvero di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*



*Effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

**Non risultano vincoli richiamati dal quesito, salvo quanto in atti notarili descritto in merito a percorsi di accesso all'immobile, come sopra punto 2 in perizia riportato. Da atto di Compravendita del 02/10/2007 Rep. n° 52482/12392, si riporta : "... a favore del complesso immobiliare in oggetto esiste servitù di passo pedonale e carraio a carico della strada poderale esistente, al fine di accedere al detto complesso immobiliare dalla strada vicinale di Montemartino. ... ecc. "**

**Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale il fabbricato non ricade in zona sottoposta a vincolo ambientale e vincolo paesistico; per quanto altro si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga.**

*11. Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c. comma c.p.c. e inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibile; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica*



*indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.*

*L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta:*

- *opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*
- *non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento;*
- *sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( in questo caso l'immobile andrà valutato come se l'oggetto della stima fosse la nuda proprietà del medesimo ).*

**Per meglio giustificare il risultato cui perverrò nella valutazione, preciso il criterio ed il metodo che ho ritenuto più logico adottare nel presente caso. Il criterio è dettato direttamente dallo scopo pratico che la stima deve conseguire e, nel caso corrente, è evidente quello di dover determinare, con la maggior precisione possibile, il valore di mercato del**



**fabbricato nelle condizioni in essere, con opere da eseguire, sanatorie, tutto come anche sopra descritto, quale base per la vendita mediante asta pubblica.**

Risulta quindi, più logico non avvalersi della scelta per un qualsivoglia metodo analitico, in funzione del fatto che da tempo è stata superata la relazione che legava in forma direttamente proporzionale la misura dell'utile a quella del capitale.

A fronte di quanto sopra, ritengo sia più attendibile adottare il metodo " Sintetico Comparativo " che si basa essenzialmente sul confronto con altri immobili in stati conservativi paritetici (fabbricati, appartamenti, accessori/cantine/ecc.) e/o terreni simili (pertinenze, ecc.), dei quali si conoscono i valori, con il presupposto che il perito abbia una buona conoscenza del mercato immobiliare locale e sensibilità estimativa anche in relazione alle valutazioni di mercato per immobili e terreni nel periodo storico e delle zone di riferimento.

Inoltre è stata eseguita una ulteriore valutazione comparativa in forma precauzionale ma oggettiva per scostamenti economici e metrici come da banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siena, di cui anche alla tabella sotto riportata ed al manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2 - Det. Cons. Imm.li..



**Anno 2018 - Semestre 1 - Provincia: SIENA Comune: SINALUNGA**

**Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE  
IN ZONA AGRICOLA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	710	950
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800
Autorimesse	NORMALE		
Box	NORMALE	315	440
Posti auto coperti	NORMALE	300	410
Posti auto scoperti	NORMALE	210	300
Ville e Villini	NORMALE	1050	1450

**Ufficio del territorio di Siena - annualità 2015**

**Fascia/zona: Terreni Val di Chiana – Comune di Sinalunga**

Tipologia	Val d' Orcia	Valore Agricolo (€/Ha)
Resedi e similari	terreni	84934,00

**Quanto per avere un riscontro nella determinazione del valore più attendibile di base dell'immobile (fabbricato, pertinenza/resede ecc.) il tutto per quanto riferito al lotto unico per quota oggetto di pignoramento di 1/1 di piena proprietà, ecc. oltre informativa su agenzie immobiliari per immobili similari in zona, riscontrabili e riscontrati anche in siti internet.**

**In base a quanto detto ed esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà oggetto di pignoramento, della sua ubicazione ed esposizione, tenuto presente la destinazione e la consistenza, considerato lo stato di diritto e di fatto in cui si trova (vedi punto 5 di perizia), effettuati gli opportuni e necessari**



calcoli estimativi, in base agli accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto degli elementi comparativi di valutazione in mio possesso, il PREZZO DI VENDITA più attendibile, determinabile dalla sottoscritta, per un valore possibile di realizzo per la suddetta proprietà immobiliare, nel suo insieme e completezza, per tutto come meglio sopra descritto, che di seguito si riporta in:

**LOTTO UNICO)**

- €. 140.000,00 (diconsi euro centoquarantamila/00) per quota di proprietà di 1/1 per l'intero

relativo all'immobile composto di appartamento di tipo economico, composto di piano terra e piano primo, in fabbricato unifamiliare oltre spazi esterni/resede di pertinenza esclusivo, sito nel Comune di Sinalunga (SI), Fraz. Guazzino, Loc. Montemartino - distinti catastalmente al N.C.E.U. Comune di Sinalunga foglio 65 part.lla 98 categoria A/3 (abitazione di tipo economico) consistenza 7,5 vani superficie catastale totale 128 mq; vedasi allegate documentazioni catastali.

**IMPORTI FINALI - VALORI.**

**SI DETERMINA** al momento il prezzo di vendita finale più attendibile una **DECURTAZIONE**, ritenendo opportuno operare a titolo prudenziale (anche per lo stato attuale dell'immobile, nel suo insieme,



come sopra punto 5) e 7) di perizia riportato oltre a documentazione fotografica allegata, anche per interventi riferibili alla condizione di abitabilità in rispetto alle pratiche edilizie, dedicati certificati ed attestazioni, ecc., con un abbattimento forfettario del 15% per le eventuali inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica, pari a €. 21.000,00 (diconsi euro ventunomila/00), (sull'importo di €. 140.000/00), oltre €. 6.200/00 (diconsi euro seimiladuecento/00) arr., per oneri di sanatoria, per il cespite oggetto di pignoramento; in considerazione di e per valutazione a quanto sopra in perizia riportato, salvo altro.

**PERTANTO RISULTA, un VALORE FINALE di stima pari a:**

**€. 112.800,00 (diconsi euro centododicimilaottocent/00).**

*Tanto riferisce e giudica la sottoscritta, quale esperto per la valutazione degli immobili, in base all'incarico ricevuto ringraziando per la fiducia accordata.*

**Montepulciano li 14/01/2019**

**L'Esperto**

**Dott. Arch. Michela METRI**

***ALLEGATI :***

**Raccolta Allegati, come da disposto di incarico dell'Ill.Mo Sig. Giudice:**

- **Documentazione Fotografica;**



