

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

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°109/2019
PROMOSSA DA

contro

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** nel decreto del 08.12.2019, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

punti 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);*

punti 2) *Trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato, nonché i certificati storici di residenza e di stato di famiglia del debitore esecutato; 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.*

- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle



punto 3) *Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

- Come detto non si rilevano carenze nella documentazione presentata.

Si riscontra la presenza del Certificato Notarile, redatto dal Notaio Dott. Brunelli Giuseppe in Perugia (PG), in data 25 giugno 2019, riportante per ciascuna delle unità immobiliari, gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali dei beni, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

punto 4) *Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;*

punto 5) *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;*

punto 6) *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 sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;*

punto 7) *Segnalare se l'identificativo catastale includa ("infra") 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;*

punto 8) *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;*

punto 9) *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 effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire le mappe censuarie (estratti di mappa), le visure catastale e le planimetrie delle singole unità immobiliari nonché, per quanto disponibili, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni per l'esatta individuazione di tutte le unità immobiliari che compongono il compendio, con le rispettive proprietà e pertinenze. Il tutto come da documentazione catastale allegata.

- Dall'analisi delle planimetrie catastali, e alla stregua dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati, il complesso dei beni pignorati risulta costituito da **n. 5** unità immobiliari tra



loro distinte che formano nel complesso, l'intero edificio ubicato a Castiglione d'Orcia in Via del Fosso angolo Piazza Santa Maria con la relativa area di resede e da **n.2** porzioni di terreno agricolo avente entrambe qualità di Uliveto, per nostra comodità qui riunite in una 1 unica unità immobiliare, ed ubicati a non molta distanza dal centro abitato e dal fabbricato sopra citato, lungo la Strada Comunale della Fonte Vecchia, con la quale confinano.

- I beni immobiliari di cui al presente atto, risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di CASTIGLION D'ORCIA, così come segue:

unità immobiliare 1 (magazzino)

- Immobile al Foglio 47 Part.IIa 61 sub. 1 (C/2) – Via del Fosso snc, piano: S1

unità immobiliare 2 (abitazione)

- Immobile al Foglio 47 Part.IIa 61 sub. 2 (A/2) - Piazza Santa Maria snc, piano: T-1-2

unità immobiliare 3 (negozio)

- Immobile al Foglio 47 Part.IIa 61 sub. 3 (C/1) – Via del Fosso snc, piano: T

unità immobiliare 4 (Istituto bancario)

- Immobile al Foglio 47 Part.IIa 61 sub. 4 (D/5) – Via del Fosso snc, piano: T

unità immobiliare 5 comune a tutte le precedenti unità immobiliari (sub 1-2-3-4)

- Immobile al Foglio 47 Part.IIa 61 sub. 8 (BCNC) – Via del Fosso snc, piano: T

ed al Catasto Terreni dello stesso comune come:

- Terreno al Foglio 47 Part.IIa 61 (Ente Urbano) – Via del Fosso snc, piano: T

unità immobiliare 6-7 (Terreni Agricoli)

- Terreno al Foglio 47 Part.IIa 1113 (Uliveto)

- Terreno al Foglio 47 Part.IIa 1114 (Uliveto)

- Tutti i beni pignorati risultano in proprietà esclusiva alla esecutata per la quota 1/1.

- Tutti i beni risultano pignorati per la quota parte di 1/3 dell'intera proprietà, con esclusione dei terreni agricoli (unità immobiliare 6), pignorati per la quota parte di 2/3 dell'intera proprietà. – Nei beni in oggetto non sono presenti parti aliene al pignoramento.

- Le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena, in generale rappresentano correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari si trovavano alla data del 1°accesso utile effettuato congiuntamente al custode



giudiziario incaricato in data 17.09.2020 e di quello successivo del 23.09.2020, con le seguenti eccezioni:

unità n.1: [f.47 - p.61 - sub.1]:

Tale unità immobiliare risulta accatastata con destinazione magazzino, ubicata al piano seminterrato dello stesso fabbricato, a cui si accede, attraverso l'area di resede comune (sub. 8), da Piazza Santa Maria;

dai titoli autorizzativi del Comune e dagli allestimenti presenti nei locali si riscontra però che l'unità immobiliare è stata autorizzata ed utilizzata come "Laboratorio", pertanto si dovrà procedere, con l'autorizzazione del Giudice, alla variazione di Categoria catastale da C/2 (Magazzino) a C/3 (Laboratorio)..

unità n.3: [f.47 p.la.61 - sub. 3] :

Unità immobiliare catastalmente censita come negozio ubicata al piano terreno con affaccio dell'unica vetrina su via del Fosso. Attualmente il locale è utilizzato come sportello bancario automatico da parte del locatario

e risulta censito al catasto come negozio (C/1).

Il locale risultava in origine essere comunicante per mezzo di vani porta (attualmente blindati per ovvi motivi di sicurezza) sia con le scale condominiali in comune con l'abitazione identificata con il sub.2 sia con i locali della ex banca identificati con il sub.4. Attualmente il bene immobiliare è utilizzato come sportello bancario automatico da parte del locatario

e risulta censito al catasto come negozio (C/1). Essendo in essere un contratto di locazione in favore dell'istituto bancario con scadenza 2027, risulterebbe coerente la categoria catastale assegnata e non si ritiene pertanto necessario dover procedere ad alcuna variazione catastale.

unità n.4: [f.49 p.la.99 sub.4]:

Unità immobiliare censita come istituto di credito (categoria catastale speciale D/5).

In questa unità è stata presente fino a qualche anno fa, una piccola agenzia , ma alla data del sopralluogo il bene è risultato riconsegnato dal precedente locatario e quindi nel pieno possesso della esecutata. Per tale motivo, e ritenendo che la classificazione speciale "D" non corrisponda alla sua corretta identificazione, si ritiene di dover procedere, con l'autorizzazione del sig. Giudice delle Esecuzioni, ad una denuncia di variazione catastale del bene per riportare la sua classificazione alla categoria A/10 (uffici) e renderlo peraltro coerente



anche con la sua destinazione urbanistica a meno che il Giudice non decida di lasciare all'eventuale acquirente l'onere della denuncia di variazione in base all'uso che questo ne vorrà fare.

punto 10) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Dalla documentazione in atti e dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Montepulciano, sulle unità immobiliari risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Convenzione Edilizia n.** _____ a rogito
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizi di
Pubblicità Immobiliare di Montepulciano.

Il presente atto di iscrizione, come evidenziato in calce alla nota, aveva validità di 5 anni dalla data di stipula, quindi risulta

_____ derivante da revoca atti soggetti a
trascrizione, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. Tribunale di Siena,

- **Ipoteca giudiziale n.** _____ favore:

_____ e contro:

_____ per Euro 300.000 di cui Euro 200.000, derivante da
decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siena, in data

- **Pignoramento Immobiliare** _____ favore:

Richiedente:



punto 11) acquisire, ove non depositate, 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 dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

Non essendo presenti agli atti, si è provveduto ad acquisire sia le mappe catastali dei terreni sia le planimetrie catastali dei fabbricati come riportate in fascicolo allegato. Per evitare la scadenza dei Certificati di Destinazione Urbanistica questi saranno richiesti in data vicina alla realizzazione dell'asta di vendita.

punto 12) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale e dai titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso prevalente dell'edificio risulta essere residenziale, con presenza di servizi amministrativi.

Per quanto attiene alle singole unità immobiliari, attualmente le ufficiali destinazioni urbanistiche risultano essere per il fabbricato in via del Fosso angolo Piazza Santa Maria rispettivamente per l'Unità n.1 (Sub.1) Artigianale; per l'Unità n.2 (Sub.2) Residenziale; per l'Unità n.3 (Sub.3) Residenziale (garage accessorio alla residenza); per l'Unità n.4 (Sub.4) Direzionale e per i terreni in Strada Comunale della Fonte Vecchia Unità n. 6-7 (Part.lla 1113 e 1114) Rurale.

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

Punto 13) 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 eventuali abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

Punto 14) 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 informatica su CD-rom o chiave USB) della relazione di stima per la trasmissione alla Procura della Repubblica;



- Il sottoscritto ha provveduto inoltre ad esperire tutte le ricerche ed effettuare tutti gli accertamenti che riguardano i singoli immobili ed il contesto in cui essi sono inseriti, al fine di definirne univocamente la destinazione d'uso, la conformità edilizio-urbanistica, nonché i parametri urbanistici che possono influire sul valore di mercato dei beni.

- Presentata richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare in data 07.09.2020 un primo accesso al comune con l'intento di ricercare le pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari pignorate, ripetuto successivamente per un supplemento di indagine in data 05.11.2021 ed un confronto con i tecnici comunali in data 02.11.2021 per l'approfondimento in merito alle difformità riscontrate.

Dall'esame degli atti risulta che:

-Il fabbricato, nella sua completezza (Sub. 1-2-3-4), è stato costruito dietro rilascio di **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili** relativo alla **Pratica di Costruzione Edile** , a conclusione della quale è stata rilasciata la successiva **Autorizzazione di Abitabilità** del **13/10/1966**.

Successivamente alla costruzione, per le singole unità immobiliari sono state presentate poi le seguenti pratiche edilizie:

- Per il locale identificato al sub. 4, adibito a banca, è stata presentata una pratica edilizia per lo spostamento dell'insegna luminosa, con **Pratica n. 1977**, che ha determinato così la posizione attuale dell'insegna

- Per la porzione di fabbricato adibito ad abitazione (sub 2) è stata presentata domanda di **Condono Edilizio con Prot. 1986** per la realizzazione di divisori interni che hanno trasformato la soffitta in mansarda, adibendo così i nuovi locali ad uso soggiorno, con angolo cottura-pranzo, camera e bagno.

- Per il locale identificato al sub. 3, a destinazione negozio, è stata presentata **DIA 1996** per installazione bancomat sulla vetrina che si affaccia su Via del Fosso.

- Infine, sempre per il locale banca (sub. 4) è stata presentata una **SCIA 2017** di sostituzione infisso per installazione di bussola di ingresso (intervento che sembrerebbe non eseguito).

- Dalla verifica della documentazione agli atti, comprensiva di elaborati grafici, risulta



una evidente difformità nella sagoma di tutto il fabbricato realizzato rispetto a quella autorizzata.

Tale difformità ha comportato un lieve aumento della superficie realizzata (circa 3,95 mq ogni piano) con un conseguente incremento volumetrico.

Trattandosi di difformità eccedente il 2% della tolleranza ammessa nelle misure, non trova applicazione il c.1 art. 34bis del testo unico dell'edilizia, così come non trova applicazione neppure il c.2 dello stesso art. 34bis in quanto trattasi di fabbricato ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico i sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs 42/2004.

Essa risulta comunque sanabile, ai sensi della L.R. 65/2014, attraverso il pagamento della sanzione sostitutiva alla rimessa in pristino; l'importo della sanzione viene fissato nel doppio del costo di produzione, calcolato ai sensi della Legge 27/07/1978 n.392, per la parte destinata ad abitazione ed al doppio dell'aumento di valore per le altre destinazioni (laboratorio e negozi).

A fronte di ciò il calcolo della sanzione per l'abitazione (sub.2) risulterebbe il seguente:

COSTO DI PRODUZIONE ART. 206 BIS LR 65/2014		
COEFFICIENTI ABITAZIONE A/2		
ART,16	TIPOLOGIA	1,25
ART,17	CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI	0,8
ART, 18	UBICAZIONE	1
ART.19	LIVELLO DI PIANO (1°-2°)	1
ART. 20	VETUSTA (55 ANNI)	0,7
ART. 21	STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZ.	0,8
PRODOTTO COEFFICIENTI		0,56
COSTO FINO AL 1975 (1966) al mq		€ 129,11
COSTO DI PRODUZIONE (DOPPIO) al mq		€ 258,22
SUPERFICIE DA SANARE mq		
Piano Primo		3,95
Piano Secondo		3,95
Superficie TOTALE		7,9
COSTO TOTALE DI PRODUZIONE (DOPPIO)		€ 2.039,94

Il calcolo della sanzione per il laboratorio (sub.1), applicando il doppio dell'aumento del valore catastale, risulta il seguente:



CALCOLO SANZIONE CON VALORE CATASTALE LABORATORIO SUB 1 C/2			
--	--	--	--

VALORE CATASTALE			
RENDITA CATASTALE	RIVALUTAZIONE	COEFF.CATAS	VALORE
164,54	1,05	120	20.732,04

VALORE SUPERFICIE AUTORIZZATA		
VALORE	MQ	€/MQ
20.732,04	122,66	€ 169,02

VALORE SUPERFICIE REALIZZATA		
MQ	€/MQ	VALORE
126,6	169,02	€ 21.397,93

AUMENTO DI VALORE	€ 665,89
-------------------	----------

IMPORTO DOPPIO DELL'AUMENTO DI VALORE	€ 1.331,78
--	-------------------

Il calcolo della sanzione per il totale dei due locali commerciali (banca e negozio), applicando il doppio dell'aumento del valore catastale, risultano rispettivamente come di seguito:

CALCOLO SANZIONE CON VALORE CATASTALE NEGOZI SUB 3 CATEGORIA C/1			
---	--	--	--

VALORE CATASTALE			
RENDITA CATASTALE	RIVALUTAZIONE	COEFF.CATAS	VALORE
229,31	1,05	40,8	9.823,64

VALORE SUPERFICIE AUTORIZZATA		
VALORE	MQ	€/MQ
9.823,64	122,66	€ 80,09

VALORE SUPERFICIE REALIZZATA		
MQ	€/MQ	VALORE
126,6	80,09	€ 10.139,39

AUMENTO DI VALORE	€ 315,75
-------------------	----------

IMPORTO DOPPIO DELL'AUMENTO DI VALORE	€ 631,51
--	-----------------



CALCOLO SANZIONE CON VALORE CATASTALE			
NEGOZI SUB 4 CATEGORIA D/5			
VALORE CATASTALE			
RENDITA CATASTALE	RIVALUTAZIONE	COEFF.CATAS	VALORE
712,71	1,05	60	44.900,73
VALORE SUPERFICIE AUTORIZZATA			
VALORE	MQ	€/MQ	
44.900,73	122,66	€ 366,06	
VALORE SUPERFICIE REALIZZATA			
MQ	€/MQ	VALORE	
126,6	366,06	€ 46.343,20	
AUMENTO DI VALORE			€ 1.442,47
IMPORTO DOPPIO DELL'AUMENTO DI VALORE			€ 2.884,93

Da segnalare tuttavia che, in particolare per le destinazioni diverse dal residenziale, ed in mancanza di una normativa univoca, l'importo delle sanzioni sopra indicate potrebbero essere ricalcolate e determinate in misura diversa dall'ufficio tecnico del Comune.

Inoltre, trattandosi come detto di area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del DM42/2002, per la difformità della sagoma da quanto autorizzato, dovrà essere acquisito dalla Soprintendenza di Siena, Arezzo e Grosseto il relativo parere di compatibilità paesaggistica.

L'importo della spesa di tale incombenza può essere quantificato in circa **3.300,00 €**, comprensivo di spese tecniche (iva e contributi compresi) per la presentazione delle istanze di sanatoria sia al comune che alla soprintendenza, dei relativi diritti di istruttoria e delle imposte di bollo con esclusione delle sanzioni sopra determinate. Tenuto conto che per procedere alla presentazione dell'istanza sarà necessario presentare una unica pratica edilizia riferita a tutto l'immobile, tale importo è da intendersi complessivo da distribuire in parti uguali per ciascuno dei tre piani dell'edificio (1.100€/piano).

- Non risulta, inoltre, mai stata presentata una pratica per il cambio di destinazione



d'uso del locale identificato catastalmente con il **sub. 3**; il locale in oggetto era stato autorizzato in origine come garage, ma risulta ad oggi accatastato (ed utilizzato) come categoria C/1 negozio. Pertanto, se la parte acquirente vorrà continuare a destinare il locale a negozio, dovrà procedere con apposita pratica di cambio destinazione d'uso, previa dimostrazione del soddisfacimento degli standard urbanistici relativi alla dotazione di parcheggi (ex legge 122/89) che potrebbero essere ricavati nell'area di pertinenza del fabbricato stesso.

In alternativa si potrà procedere ad una rimessa in pristino ed alla denuncia di variazione catastale riportando il locale nella categoria C/6 di autorimessa, così da allineare la situazione urbanistica a quella catastale.

Per questa ultima incombenza, i costi da sostenere per la presentazione delle relative pratiche possano stimarsi in entrambe i casi in circa **1.800,00 €**.

***Punto 15)** predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

- Nessuna delle unità immobiliari oggetto di perizia risulta dotata di una Certificazione Energetica. Si è pertanto provveduto alla redazione della relativa certificazione in riferimento alle sole unità immobiliari soggette all'obbligo di redazione. È escluso da tale obbligo il locale destinato a magazzino (sub. 1).

Dalla redazione degli Attestati APE, emessi dal sottoscritto Consulente Tecnico in data 22 novembre 2021 (con scadenza 21 novembre 2031) emergono le classificazioni ed i relativi indici di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni come di seguito riportati:

- Abitazione - **unità n.2** - [F.47 P.IIa 61 Sub. 2] => **Classe Energetica G – Epgl,nren = 243,76 kWh/m²anno;**

- Negozio - **unità n.3** [F.47 P.IIa 61 Sub. 3] => **Classe Energetica F – Epgl,nren = 405,61 kWh/m²anno;**

- Istituto di credito - **unità n. 4** [F.47 P.IIa 61 Sub. 4] => **Classe Energetica G – Epgl,nren = 212,60 kWh/m²anno;**



Punto 16) effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;

Punto 17) descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;

Sulla base del sopralluogo e dei rilievi effettuati in occasione dell'accesso ai beni immobiliari, avvenuto in prima data il 17.09.2020 congiuntamente al custode giudiziario, e successivamente il 23.09.2021 per visionare il negozio al piano terra ospitante il Bancomat, di seguito si descrivono caratteristiche e stato di fatto delle unità immobiliari pignorate e del contesto in cui si trovano.

- Come evidenziato ai precedenti punti della presente perizia, il compendio pignorato è costituito da n.6 unità immobiliari di cui 5 unità, facenti parte e costituenti il fabbricato ubicato in Via del Fosso angolo Piazza Santa Maria a Castiglione d'Orcia, comprensive dell'area di resede del fabbricato comune a tutte le suddette unità immobiliari e da 1 unità immobiliare costituita da 2 terreni agricoli tra loro confinanti, ubicati in Strada Comunale della Fonte Vecchia, sempre a Castiglione d'Orcia, il tutto come di seguito descritto:

Unità 1 – Unità immobiliare destinata a magazzino, si tratta in realtà di un ex laboratorio artigianale di falegnameria. L'unità è identificata al NCEU al Foglio 47 Particella 61 Sub. 1 ed ubicata al piano seminterrato del fabbricato, composta da 3 vani rispettivamente con superfici di circa 64,40 mq; 24,80 mq e 11,80 mq per una superficie netta complessiva di 101,00mq, in parte destinati ad uso laboratorio vero e proprio ed in parte ad uso magazzino, collegati tra loro da ampie aperture.

Sul retro, fuori dalla sagoma del fabbricato vi è poi uno scannafosso ispezionabile della superficie di circa 22,00 mq che separa i locali del laboratorio dal muro posto sul lato ovest del fabbricato, a sostegno del terreno e della soprastante strada di Via del Fosso.

Si accede a questa unità immobiliare da un'entrata indipendente da Piazza Santa Maria attraverso l'area di resede comune a tutti i subalterni che compongono il fabbricato.

Esternamente il bene risulta avere due lati fuori terra di cui uno, quello sud, posto in aderenza al confine del terrazzo di copertura dell'edificio sottostante (rappresentato



al Catasto Fabbricati al foglio 47 part.IIIa 1221 di proprietà di una società estranea alla presente esecuzione immobiliare) sul quale si affacciano peraltro due finestre, mentre quello est, dove si trovano gli infissi di ingresso al piano, si affaccia sul resede comune al fabbricato. Il lato nord, quello rivolto verso Piazza Santa Maria, risulta parzialmente interrato mentre il lato ovest risulta completamente interrato essendo ad una quota sottostrada rispetto a Via del Fosso.

Le porzioni di parete fuori terra di questo piano sono intonacate e tinteggiate a simulare un rivestimento in pietra e gli infissi finestrati sono in legno e privi di serramento esterni.

La pavimentazione interna ai locali è in lastricato di travertino mentre pareti e soffitti sono intonacate e tinteggiate. Nel laboratorio è presente un impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia ed in parte in tubazione pvc a vista. Non si è rilevata la presenza di un punto di fornitura di energia elettrica. Il laboratorio potrebbe essere sprovvisto di una utenza indipendente rispetto a qualche altra unità immobiliare Dal quadro contatore installato nel ripostiglio al piano terra del vano scala, sembra partire infatti una linea elettrica che alimenta l'impianto del laboratorio.

Il laboratorio non è provvisto di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Al contrario però, all'interno del vano più piccolo dei tre, è stato realizzato un piccolo locale tecnico dove è installata una caldaia a basamento a gasolio a servizio dell'abitazione del 1° piano e molto verosimilmente anche le unità immobiliari poste al piano terreno superiore (in tal senso purtroppo non è stato possibile raccogliere informazioni certe).

In ogni caso, lungo le pareti perimetrali, in aderenza al soffitto del laboratorio, una rete di distribuzione delle tubazioni del riscaldamento alimentano i termosifoni del (o dei) piani superiori.

Il serbatoio del gasolio che alimentava la caldaia è installato in posizione interrata nella corte di pertinenza del fabbricato.

Tutto l'impianto non risulta essere a norma, come non risulta rispondente ai requisiti di sicurezza il locale in cui la caldaia è installata. Tutti gli impianti risultano inoltre privi di certificazione di conformità.

L'unità immobiliare risulta confinante a sud con il terrazzo sopra richiamato di proprietà
per la quota di 2/3 e
per la restante quota di 1/3, superiormente con le altre unità



immobiliari di proprietà , a est con la corte comune a tutti i sub della stessa part.lla 61 (tutti oggetto del presente pignoramento), mentre a nord confina con la Piazza Santa Maria.

Unità 2 – Unità Immobiliare destinata a civile abitazione ubicata al piano primo e secondo (Sottotetto) del fabbricato posto in Piazza Santa Maria n.11 nel Comune di Castiglione D'Orcia (SI).

L'unità è identificata al NCEU al Foglio 47 Particella 61 Sub. 2

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con pareti esterne intonacate per le porzioni in elevazione ed in pietra faccia a vista per la porzione del piano terreno in angolo tra Via del Fosso e Piazza Santa Maria.

A questa unità immobiliare si accede da una scala condominiale interna all'edificio, e si sviluppa su due piani, collegati attraverso una scala interna.

Al primo piano, l'abitazione vera e propria è composta da un ingresso-corridoio su cui si aprono, da una parte, una cucina abitabile dove sull'angolo della parete esterna è presente anche un caminetto in muratura ed una prima camera matrimoniale e, dall'altra, un ampio soggiorno (circa 29,00mq) con caminetto d'angolo in muratura rivestito in pietra ed una seconda camera matrimoniale. Sul fondo del corridoio, tra le due camere da letto si trova l'unico servizio igienico, mentre alle spalle del corridoio si trova un piccolo ripostiglio-lavanderia in cui è presente anche il sottoscala del collegamento che conduce al piano superiore.

Le finiture di questo piano, pur essendo datate, presentano un aspetto molto decoroso ed in particolare i pavimenti di corridoio e soggiorno sono in lastre di marmo, quelli delle camere sono i parquet di legno massello anche se montati a formare disegni diversi tra le due camere, nella cucina invece è presente un pavimento in gres ceramico chiaro intervallato da piccoli tozzetti in stesso materiale in colore scuro e un rivestimento in ceramica smaltata chiara con disegno a trama diagonale, mentre in bagno pavimento e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica ed infine nel ripostiglio i pavimenti sono in gres. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, con battiscopa, in analogia ai pavimenti, sono in parte in marmo, in parte in legno ed in parte in gres. Coronano l'abitazione due balconi che si sviluppano rispettivamente uno lungo tutto il fronte strada e gira su circa la metà del prospetto laterale destro al quale si accede da una porta finestra del soggiorno, mentre il secondo si estende sul prospetto posteriore, lato valle e va dallo spigolo



destro del fabbricato, lato camera fino al muro di separazione tra la cucina ed il vano scala ed al quale si accede dalla stessa cucina. Entrambe i balconi hanno una pavimentazione in piastrelle di gres rosso con cimase in travertino e parapetti in ferro e legno. Complessivamente il piano si sviluppa per una superficie netta di circa 91,00mq oltre i balconi rispettivamente di 15,70mq e 7,70mq.

Al piano secondo sottotetto (mansardato) si accede dal vano scala condominiale per mezzo di una scaletta più piccola e ripida con struttura mista in ferro e muratura con pedate rivestite in legno, posta all'interno della sagoma dell'abitazione sottostante. A questo piano sono presenti un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto (con altezza minima piuttosto ridotta) ed un piccolo bagno. Sul soggiorno si apre, sui tetti adiacenti, un terrazzo panoramico piuttosto ampio, ricavato sul solaio di copertura del vano scala avente parapetti in parte in muratura ed in parte in ferro e legno.

All'interno, nelle porzioni di sottotetto dove le altezze si riducono, sono ricavati locali soffitte ai quali si accede dai vani principali. Tutte le tramezzature che separano i vani di abitazione dalle soffitte sottotetto sono realizzate in legno con eccezione delle pareti del bagno che sono in muratura.

I pavimenti a questo piano sono costituiti da un rotolo di pvc, probabilmente incollato direttamente sulla soletta in cemento, con disegni a simulare un pavimento in cotto, mentre le pareti ed i soffitti dei vani di abitazione, compreso i travetti, sono rivestiti con perline di legno. Solo il bagno presenta pareti intonacate mentre piastrelle di rivestimento sono solo intorno ad alcuni sanitari del bagno e sull'alzata del piano dell'angolo cottura.

Le pareti ed i soffitti delle porzioni sottotetto non abitabili si trovano ancora al grezzo e si distinguono chiaramente i materiali delle strutture: muratura portante in blocchi di tufo, solai in latero cemento e copertura in travetti "varese" e tavelloni.

La pavimentazione della terrazza è attualmente costituita da uno strato di guaina impermeabile liquida stesa a rullo e risvoltata anche sulle pareti verticali, molto probabilmente data su un precedente strato di guaina impermeabile bituminosa.

Mentre al piano primo l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia al piano secondo l'impianto è realizzato quasi interamente a vista con tubazioni e scotole portafrutti in pvc. Complessivamente la porzione mansarda (abitabile) del piano secondo sottotetto si sviluppa per una superficie netta di circa 42,50mq, con una terrazza di



circa 12,00mq. Si omette la misura dei vani soffitta in quanto di altezza minore a 1,50mt e quindi da considerare quindi non commerciabili.

In questa unità immobiliare è presente inoltre un impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa sia al piano primo che al piano secondo. La distribuzione al piano secondo è stata chiaramente realizzata in epoca successiva e derivata da quella del piano inferiore. In entrambe i casi l'impianto è alimentato dal bruciatore installato nel laboratorio del piano seminterrato (unità 1). L'impianto è ancora funzionante ma la caldaia non risulta in regola con la denuncia al catasto regionale.

Tutti gli infissi di porte e finestre, di entrambe i piani e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, sono in legno naturale, e queste ultime dotate di serramenti esterni a persiana in legno verniciato.

L'esterno le pareti dei due piani di abitazione sono intonacate e tinteggiate. Solo al piano secondo sui tre prospetti visibili dalla strada pubblica di via del Fosso è presente una fascia in alto di rivestimento in legno che sul fianco presenta un cattivo stato di conservazione.

L'unità immobiliare n. 2 confina con la pubblica Piazza Santa Maria, e con le unità immobiliari n. 3 (Foglio 47 Part. 61 Sub. 3) e unità n. 4 (Foglio 47 Part. 61 Sub. 3) entrambe di proprietà _____ e descritte nei paragrafi che seguono. A sud e ad est l'immobile risulta posto ad un piano elevato, con affaccio rispettivamente sulla terrazza di copertura del fabbricato identificato alla part. 1221 di proprietà _____ per la quota di 2/3 e _____ per la restante quota di 1/3 e sulla corte di resede comune a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato pignorato (p.Ila 61 sub 1, 2, 3 e 4)

Unità 3 – Unità Immobiliare destinata a banca/negozio, ubicata a Castiglione d'Orcia in Via del Fosso n. 1, al piano terreno del più ampio fabbricato in angolo tra via del Fosso e Piazza Santa Maria più volte citato.

L'unità è identificata al NCEU di Castiglione d'Orcia al Foglio 47 Particella 61 Sub. 3, ed è costituito da un unico vano della superficie netta di 14,50mq, privo di servizi igienici e con accesso diretto dal marciapiede di pertinenza del fabbricato per mezzo di una porta di ingresso in legno a fianco della quale è installato, all'interno dello stesso infisso della vetrina, lo sportello automatico del servizio Bancomat della Banca che ne possiede la locazione.



Al suo interno, il locale presenta un pavimento in piastrelle in graniglia di marmo, mentre pareti e soffitto sono intonacate e tinteggiate in bianco.

Gli impianti, elettrici, allarme e trasmissione dati, del tipo esterno a vista in tubazioni in pvc, sono stati installati e/o adeguati alle esigenze d'uso da parte del locatario

All'interno di questo vano è installato anche il contatore della fornitura di energia elettrica, a servizio sia dello stesso locale che degli adiacenti uffici dove ha avuto sede l'Agenzia cittadina dello stesso istituto bancario.

Un unico radiatore, collegato alla rete di distribuzione presente sul soffitto del laboratorio del piano seminterrato, costituiva il sistema di riscaldamento.

Degli impianti non è stato possibile acquisire le relative dichiarazioni di conformità, ma, mentre come già detto per l'abitazione del piano superiore, non esiste di una dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, dato che l'ente gestore del servizio elettrico ha provveduto, previo controlli di rito, ad effettuare l'allacciamento alla rete di distribuzione, si presume che per la parte elettrica la Banca, che ha commissionato gli interventi di adeguamento alla ditta ., possieda in archivio una regolare Dichiarazione di Conformità (della quale non è stato ancora possibile recuperarne una copia).

Oltre che con l'esterno, il bene è comunicante dall'interno sia con il vano scala in condominio con l'abitazione del piano di sopra sia con l'adiacente ex agenzia dello stesso istituto bancario per mezzo di una apertura nel muro in comunione con essa.

Per motivi di sicurezza, vista la presenza dei valori, le due aperture sono state naturalmente chiuse e blindate.

Il bene qui identificato come unità 3 confina con Piazza Santa Maria, con la strada di Via del Fosso, con l'unità immobiliare n. 4 (Part.IIa 61 sub.4) e con le scale condominiali condivise in comunione con l'unità immobiliari n. 2 (Part.IIa 61 sub.2), entrambe in proprietà alla stessa esecutata.

Unità 4 - Unità Immobiliare destinata ad Istituto Bancario, ubicata a Castiglione d'Orcia in Via del Fosso n. 3/5, al piano terreno del solito fabbricato in angolo tra Via del Fosso e Piazza Santa Maria.

L'unità è identificata al NCEU di Castiglione d'Orcia al Foglio 47 Particella 61 Sub. 4, ed è costituito da un'ampia sala affacciantesi, per mezzo di due vetrine, sul fronte strada di via del Fosso da cui ha l'accesso diretto e due vani più piccoli,



rispettivamente ufficio ed archivio con affaccio sul retro dell'immobile. In questa unità, su un angolo della sala è presente un piccolo servizio igienico. La superficie netta complessiva dell'unità in oggetto è di circa 70,00mq.

In analogia all'unità adiacente descritta al punto che precede, anche questi locali presentano pavimentazioni in piastrelle di graniglia di marmo e battiscopa in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, solo il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelline di ceramica originali dell'epoca della costruzione. I soffitti di archivio e bagno sono intonacati e tinteggiati mentre i locali sala banca e ufficio presentano una controsoffittatura a plafoni nel quale sono integrate le plafoniere di illuminazione.

Tutti gli infissi, interni ed esterni sono in legno naturale, mentre all'esterno delle finestre, in omogeneità con il resto del fabbricato, sono presenti persiane in legno verniciato.

Anche per questa unità immobiliare, il precedente locatario (naturalmente si parla della stessa dell'unità precedente) ha provveduto ad adeguare gli impianti elettrici, allarme e trasmissione dati, alimentandolo dal contatore e dai quadri generali ubicati nel vano adiacente e descritto all'unità precedente. In questo caso però gli impianti sono realizzati sotto traccia sulle pareti ed esterni sopra il controsoffitto.

Come in precedenza, l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori dislocati in tutti i vani, allacciati alla solita rete di distribuzione ed alimentati dalla caldaia a gasolio che si trovano nello stesso laboratorio come descritto all'unità n.1.

Sempre a cura di è stato installato un impianto per la climatizzazione dei locali, costituito da split interni collegati ad una pompa di calore esterna, installata sulla facciata posteriore dell'edificio subito sotto la finestra dell'archivio, collegandoli tra loro con tubazioni posate dentro una canaletta in pvc che corre a vista esternamente alle pareti dell'archivio.

Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità degli impianti anche in questo caso non c'è dichiarazione degli impianti di riscaldamento mentre si presume che quello degli impianti elettrici e clima sia in possesso .

Il bene qui identificato come unità 4 confina con la precedente unità n.3 (part.IIa 61 sub.3), con l'unità n.2 (part.IIa 61 sub.2) entrambe in proprietà alla esecutata, nonché con la strada comunale di Via del Fosso dalla quale come detto ha accesso.



A sud e ad est l'immobile risulta posto ad un piano elevato, con affaccio rispettivamente sulla terrazza di copertura del fabbricato identificato alla part. 1221 di proprietà _____ per la quota di 2/3 e

per la restante quota di 1/3 e sulla corte di resede comune a tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato pignorato (Part.IIa 61 sub 1, 2, 3 e 4)

Unità 5 – Questa unità immobiliare, identificata al NCEU di Castiglione d'Orcia al Foglio 47 Particella 61 Sub.8 e sottoposta a pignoramento anche essa, rappresenta e costituisce la corte comune a tutto il fabbricato, quindi non costituisce un bene a se stante rispetto agli altri, ma come già ripetuto in precedenza, e riportato nell'allegato elenco dei subalterni della part.61, è parte integrante dei sub 1, 2, 3 e 4 dai quali è inscindibile e non può quindi costituire un lotto di vendita indipendente.

Detta corte si trova sul retro del fabbricato rispetto al fronte strada e si raggiunge dalla discesa di Piazza Santa Maria, sul lato sinistro dell'edificio. L'area libera dal fabbricato, che misura circa 100mq, è separata dalla piazza pubblica per mezzo di una ringhiera in ferro dotata di cancello carrabile con a lato uno pedonale, dai quali si accede appunto all'area in oggetto. Il resede presenta una pavimentazione in cemento in ghiaia lavata con ricorsi in mattoni, in parte ricoperta da terra e vegetazione spontanea.

Non esiste al contrario, una separazione fisica dalla adiacente terrazza di copertura pocanzi citata, e non oggetto della presente procedura esecutiva.

In origine la particella 61 era un tutt'uno con l'attuale part.1221 e costituiva come costituisce tutt'oggi, punto di accesso alla terrazza di copertura del fabbricato individuato a detta particella. I due fabbricati oggi identificati rispettivamente con le Part.IIe 61 e 1221 erano fusi al catasto fabbricati nella ex part.IIa 748 divenuta poi part.IIa 61 e ridotta all'attuale consistenza con frazionamento del 09/11/2010 prot. n. SI0093191 in atti dal 09/11/2010.

Il bene confina con Piazza Santa Maria nonché con la proprietà _____ ciascuno per la propria quota parte già evidenziata in precedenza.

Unità 6/7 – Questa unità immobiliare è costituita da due terreni agricoli, identificati al Catasto Terreni di Castiglione d'Orcia al Foglio 47 rispettivamente alle Part. 1114 e 1113. Trattiamo qui i due terreni come unica unità immobiliare in quanto, originate entrambe dal frazionamento della ex part. 69 per la separazione della porzione di



terreno prettamente agricolo (part. 1113) dalla sottile striscia di terreno (part. 1114) occupata dalla banchina e dalla canaletta stradale della adiacente Strada Comunale della Fonte Vecchia e di fatto quindi improduttiva.

Le due particelle si sviluppano rispettivamente per 60,00mq la Part.Illa 1114 e 1.860,00mq la Part.Illa 1113 per un totale di 1890,00mq.

Il bene è collocato a poca distanza dal centro storico del capoluogo di Castiglione d'Orcia sul versante sud-est del colle che dalla Val d'Orcia sale verso il Cassero di Castiglione e vi si accede appunto dalla strada comunale, separata da essa come detto dalla banchina e da una canaletta di raccolta delle acque meteoriche. La porzione agricola del terreno è coltivata ad uliveto e conta una cinquantina di piante in produzione. Sulla proprietà non sono presenti annessi agricoli o manufatti di alcun genere.

I confini del bene in oggetto sono rappresentati a valle dalla strada comunale della Fonte Vecchia, ai due lati rispettivamente dal terreno agricolo di proprietà a di
e dal terreno di pertinenza del fabbricato di
dalla quale risulta separata da una siepe di cipressi e a monte dal
terreno di pertinenza dei fabbricati di proprietà di

Punto 18) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite (PVP); nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

Punto 19) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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;

In considerazione delle destinazioni d'uso, delle ubicazioni rispetto al piano strada e delle analogie tra le unità immobiliari sopra descritte, ai fini della vendita giudiziaria non si ritiene conveniente porre in vendita il compendio come unico lotto ma di suddividerlo in almeno 4 Lotti di vendita:



LOTTO 1 - Costituito dal bene descritto alla precedente **unità n. 1**, con accesso da Piazza Santa Maria snc, censita al **Catasto Fabbricati del comune di Castiglione d'Orcia al Foglio 47 Part.IIa 61 Sub.1**, con destinazione Urbanistica di **Laboratorio Artigianale** e composto da tre vani utili per una superficie netta complessiva di 101,00mq oltre uno scannafosso ispezionabile. Completa il lotto, l'area di pertinenza comune a tutte le altre unità immobiliari che si trovano in questo stesso fabbricato e individuato come **unità n.5** (part.IIa 61 sub.8).

LOTTO 2 – Costituito dal bene descritto alla precedente **unità n.2**, posta in Piazza Santa Maria n.11, censita al Catasto Fabbricati di Castiglione d'Orcia al Foglio 47 Part.IIa 61 Sub.2, con destinazione di **Civile Abitazione** composto da cucina, soggiorno, 2 camere, bagno, ripostiglio e due balconi al piano primo e da un sottotetto mansardato con soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazza al piano secondo, per una superficie interna netta dell'abitazione di 91,00mq più 24,50mq di balconi e 42,50mq di mansarda più 12,00mq di terrazza al piano secondo.

Completa il lotto, oltre che il vano scala ed il ripostiglio sottoscala in comunione con l'unità n.3, l'area esterna, di pertinenza comune a tutte le altre unità immobiliari che si trovano in questo stesso fabbricato e individuato come **unità n.5** (part.IIa 61 sub.8).

LOTTO 3 – Costituito dall'insieme dei beni ubicati al piano terreno di Via del Fosso ai civici n. 1, 3 e 5, descritti in precedenza come **unità n.3** censita al Catasto Fabbricati di Castiglione d'Orcia al Foglio 47 Part.IIa 61 sub.3 e costituito da tre 3 vani più bagno e come **unità n.4** censita al Catasto Fabbricati di Castiglione d'Orcia al Foglio 47 Part.IIa 61 sub.4, costituito da un unico vano, in quanto affini per destinazione d'uso, attuale e potenziale, nonché in quanto aventi in comune tutti gli impianti e le forniture delle utenze. Il vano porta, attualmente chiuso, garantisce il collegamento interno tra le due unità immobiliari. Complessivamente il lotto si sviluppa per una superficie netta di 84,50mq. Completa il lotto, oltre che il vano scala ed il ripostiglio sottoscala in comunione con il Lotto 2, l'area esterna, di pertinenza comune a tutte le altre unità immobiliari che si trovano in questo stesso fabbricato e individuato come **unità n.5** (part.IIa 61 sub.8).

I Lotti precedentemente individuati risultano pignorati per la quota di 1/3 dell'intera proprietà. Nessuno dei beni che compongono i singoli lotti risultano suscettibili di



divisione.

Nel giudizio di stima si determinerà il valore dell'intera quota del lotto, indicando poi il valore corrispondente alla quota pignorata.

LOTTO 4 – I rimanenti beni descritti precedentemente all'**unità 6/7** costituiscono il lotto di vendita n.4. Si tratta dei due terreni agricoli, tra loro confinanti, censiti al Catasto Terreni al Foglio 47 P.IIa 1114 e P.IIa 1113, con destinazione Uliveto ed ubicati nelle immediate vicinanze del centro abitato di Castiglione d'Orcia ed aventi una superficie complessiva di 1.890,00mq, L'appezzamento, prospiciente la Strada Comunale della Fonte Vecchia, risulta facilmente raggiungibile e comodo da gestire.

Entrambe i beni che compongono il lotto 4 risultano pignorati per la quota di 2/3 dell'intera proprietà.

Nel giudizio di stima si determinerà il valore dell'intera quota del lotto, indicando poi il valore corrispondente alla quota pignorata.

***Punto 20)** verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; 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;*

***Punto 21)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

- Come risultante anche dalla relazione redatta dal custode giudiziario, il **Lotto n. 1 e Lotto n.2**, alla data del primo accesso del 17.09.2020, risultavano occupati dalla . In particolare risulta residente nell'abitazione descritta alla precedente unità immobiliare n. 2 di cui al Lotto 2.

- Per quanto riguarda il **Lotto 3**, questo risulta in parte nella disponibilità dell'esecutata (foglio 47, Part.IIa 61 Sub.4 descritta come **unità n.4**) ed in parte occupato da (foglio 47, Part.IIa 61 Sub.3 descritta all'**unità n.3**) per effetto del contratto di locazione richiamato nella stessa relazione del Custode Giudiziario e stipulato in data 12/7/2018, registrato in data 13/11/2018 della durata di anni 6+6, con scadenza quindi al novembre 2030. Il contratto risulterebbe opponibile alla procedura.



- Il canone di locazione stabilito tra le parti, risulta fissato in €3.000,00/annui da corrispondere in rate trimestrali da 750,00€/cad.

Preme ricordare che i beni sono però pignorati per quota parte e non per l'intera quota di proprietà.

Punto 23) anche in assenza di contratti, quantificare il giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento di fabbricati e terreni pignorati;

Al fine di individuare il giusto prezzo di locazione di ogni singolo LOTTO di vendita, è stata preliminarmente condotta una opportuna analisi di mercato. Tale analisi è stata svolta sia in riferimento al mercato locale (per la verità molto difficile trovare, nell'intero territorio del capoluogo, offerte di affitto di immobili analoghi a quelli in oggetto) sia quindi alle quotazioni immobiliari dell'OMI pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, nonché a quelle pubblicate sul portale di BorsinoImmobiliare.it, adottando, gli stessi criteri di calcolo e le stesse considerazioni tenute in conto nella determinazione dei valori da porre a base di gara per la vendita coatta dei beni, citati in risposta allo specifico quesito riportato al successivo *punto 25)* della presente relazione.

- In base a tali criteri, per ciascun Lotto viene così determinato il valore unitario di locazione, che applicato alle rispettive Superfici Complessive di Vendita (SCV), anch'esse determinate come da successivo *punto 25)*, ci restituisce i seguenti canoni di locazione:

Lotto 1:

Per il Laboratorio e relativo Magazzino (Part.IIa 61, Sub.1), che compongono il Lotto 1, si adottano i valori unitari di **€1,32/mq/mese** per laboratorio e di **0,79€/mq/mese** per la porzione di magazzini, quale media dei rispettivi valori minimi tra quelli rilevati da OMI e da Borsinoimmobiliare.it.

Applicando tali valori unitari alle rispettive SCV, si ottiene:

Laboratorio: SCV = 78,30mq => Canone/mese = 78,30 x 1,32	=	103,36 €/mese
Magazzino: SCV = 44,00mq => Canone/mese = 44,00 x 0,79	=	<u>34,76 €/mese</u>
Totale	=	138,12 €/mese

a cui, applicando come detto, le stesse decurtazioni che saranno adottate per la determinazione del valore di vendita, se ne ricava un canone di locazione mensile



pari a :

$138,12 \text{ €/mese} \times (-15\%) \times (-10\%) = 105,66 \text{ €/mese}$. Per effetto di arrotondamenti, si stabilisce quindi il seguente

Canone di Locazione Base **Lotto 1 = 105,00 €/mese**

Ricordando però che la quota di proprietà sottoposta a pignoramento è pari ad 1/3 della piena proprietà, il valore del canone di locazione della quota di 1/3 del Lotto 1 è pari a:

Canone di Locazione di 1/3 del Lotto 1 = $105,00 / 3 = 35,00 \text{ €/mese}$

Lotto 2:

Per l'abitazione (Part.IIa 61 Sub. 2) che compone il Lotto 2, si adotta il valore unitario di locazione di **2,33€/mq/mese** quale valore medio tra quelli rilevati da OMI e quelli rilevati da Borsinoimmobiliare.it.

Applicando tale valore unitario alla SCV, si ottiene:

Abitazione: $SCV = 136,59mq \Rightarrow \text{Canone/mese} = 136,59 \times 2,33 = 318,25 \text{ €/mese}$,

a cui, applicando come detto, le stesse decurtazioni che saranno adottate per la determinazione del valore di vendita, se ne ricava un canone di locazione mensile pari a :

$318,25 \text{ €/mese} \times (-15\%) = 270,51,66 \text{ €/mese}$. Per effetto di arrotondamenti, si stabilisce quindi il seguente

Canone di Locazione Base **Lotto 2 = 270,00 €/mese**

Ricordando però che la quota di proprietà sottoposta a pignoramento è pari ad 1/3 della piena proprietà, il valore del canone di locazione della quota di 1/3 del Lotto 2 è pari a:

Canone di Locazione di 1/3 del Lotto 2 = $270,00 / 3 = 90,00 \text{ €/mese}$

Lotto 3:

Per i beni che compongono il Lotto 3, si adottano rispettivamente i valori unitari di **3,85€/mq/mese** per il negozio (Part.IIa 61 Sub.3) e di **3,14€/mq/mese** per gli uffici (Part.IIa 61 Sub.4), quale media dei valori tra quelli rilevati da OMI e quelli rilevati da Borsinoimmobiliare.it.

Applicando tali valori unitari alle rispettive SCV, si ottiene:

Negozio: $SCV = 18,50mq \Rightarrow \text{Canone/mese} = 18,50 \times 3,85 = 71,23 \text{ €/mese}$,



Ufficio: SCV = **86,70mq** => Canone/mese = $86,70 \times 3,14 = \underline{272,24 \text{ €/mese}}$,
Totale = 343,47 €/mese

a cui, applicando come detto, le stesse decurtazioni che saranno adottate per la determinazione del valore di vendita, se ne ricava un canone di locazione mensile pari a :

$343,47 \text{ €/mese} \times (-15\%) = 291,95 \text{ €/mese}$. Per effetto di arrotondamenti, si stabilisce quindi il seguente

Canone di Locazione Base **Lotto 3 = 291,00 €/mese**

Ricordando però che la quota di proprietà sottoposta a pignoramento è pari ad 1/3 della piena proprietà, il valore del canone di locazione della quota di 1/3 del Lotto 3 è pari a:

Canone di Locazione di 1/3 del Lotto 3 = $291,00 / 3 = 97,00 \text{ €/mese}$

Lotto 4

Per la determinazione del prezzo di locazione del **Lotto 4**, costituito da un terreno agricolo coperto da Uliveto nella immediata adiacenza del Capoluogo di Castiglione d'Orcia, della superficie di 1.840,00mq, si adottano i principi ancora validi dell'art. 50 del T.U.Esp. e s.m.i., per il quale il valore annuo dell'indennità di occupazione (equiparabile al prezzo di locazione proprio per la sua natura di occupazione temporale esercitata dal pignorato) è determinato in un dodicesimo del valore agricolo effettivo.

Stabilito quindi il Valore Effettivo del terreno in € 2.500,00, come specificato al prossimo *punto 25*), si può calcolare il prezzo annuo di locazione con la formula $2.500,00/12 = 208,33\text{€/anno}$, da cui si stabilisce, per effetto di arrotondamenti, che il

Canone di Locazione Base **Lotto 4 = 210,00 €/anno.**

Ricordando poi che la quota di proprietà del presente lotto, sottoposta a pignoramento è pari ad 2/3 della piena proprietà, il valore del canone di locazione della quota di 2/3 del Lotto 4 è pari a:

Canone di Locazione di 2/3 del Lotto 4 = $210,00 \times 2 / 3 = 140,00 \text{ €/anno}$

Riepilogando, i valori delle quote dei canoni di locazione afferenti alle rispettive quote di pignoramento dei beni, come sopra determinati si riassumono in:



Canone di Locazione di 1/3 del Lotto 1 =	105,00 / 3 =	35,00 €/mese
Canone di Locazione di 1/3 del Lotto 2 =	270,00 / 3 =	90,00 €/mese
Canone di Locazione di 1/3 del Lotto 3 =	291,00 / 3 =	97,00 €/mese
Canone di Locazione di 2/3 del Lotto 4 =	210,00 x 2 / 3 =	140,00 €/anno

Punto 24) 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, commi 1, 8 e 9 delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;

- Sulla base delle informazioni acquisite, l'area su cui ricadono tutti i beni pignorati risulta sottoposta a Vincolo Paesaggistico (codice identificativo 270-1971), ma gli stessi beni non risultano gravati da vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità e/o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale, salvo quelli ovviamente esistenti sulle parti comuni dell'edificio di Via del Fosso angolo Piazza Santa Maria (Foglio 47 P.IIa 61), con particolare riguardo al vano scala interno ed al ripostiglio sottoscala, in comune tra l'abitazione (sub.2) ed il locale del Bancomat (sub 3), nonché alla corte di pertinenza dello stesso edificio (sub.8), in comune tra tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio stesso.

A detta dello scrivente, ma ciò non sembra risultare da atti ufficiali, la stessa corte dovrebbe essere gravata da una servitù di fatto a favore dell'adiacente immobile identificato alla part. 1221, di proprietà della stessa eseguita per la quota di 2/3 e per la restante quota di 1/3. Tale servitù risulterebbe necessaria per il fatto che alla terrazza di copertura di detto immobile si accede esclusivamente attraverso il sub.8 della part.61. Inoltre, in origine i due immobili costituivano una unica proprietà immobiliare di proprietà del

. Si tratterebbe quindi di una servitù per destinazione del padre di famiglia.

Da evidenziare inoltre che, come descritto in risposta allo specifico quesito sulle caratteristiche delle singole unità immobiliari, l'unità 1 dovrà essere gravata da una servitù di attraversamento degli impianti, data la presenza nel locale stesso della



caldaia e delle tubazioni di distribuzione dell'impianto di riscaldamento asserventi le unità immobiliari soprastanti (sub.2, sub.3 e sub.4) nonché delle tubazioni di smaltimento degli scarichi presenti nello scannafosso a cui si accede solamente dal laboratorio.

- Non si è rilevata invece l'esistenza di vincoli demaniali o servitù pubbliche, né come detto oneri o altri vincoli di natura contrattuale. L'atto di Convenzione Edilizia n.

2011, citato tra le formalità pregiudizievoli nella Certificazione Notarile Sostitutiva, stipulato a favore del Comune di Castiglione d'Orcia risulta infatti gravare sulla part.IIa 1221 e non anche sulla part.61 ed è comunque privo di efficacia in quanto decaduto di validità, ai sensi dell'art.4 della convenzione stessa, già dal 12/05/2016 e gli interventi convenzionati non sono stati mai attuati.

Punto 25) *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, comma 2 c.p.c. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; 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.*

- Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alle offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Trovacasa.net e Dimorama.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, come Divine Tuscany, Carratelli R.E. e Toscana Immobiliare nonché quelli relativi ad immobili soggetti a vendite giudiziarie.

I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei



Mercati Immobiliari (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale del BorsinoImmobiliare.it.

Dall’indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti a ciascuna tipologia e categoria immobiliare, per ciascun lotto si sono determinati i rispettivi valori unitari:

- **Lotto 1** - Per i laboratori, data la difficile reperibilità sul mercato odierno di beni analoghi a quello in oggetto, si prenderanno a riferimento i soli valori OMI, compresi tra i 495,00 e i 700,00 €/mq e quelli del Borsino Immobiliare compresi tra 315,00 e 600,00€/mq. Per il laboratorio, in considerazione della consistenza, del grado di finitura e dello stato di conservazione, si ritiene equo adottare come valore unitario, il valore medio tra quelli minimi sopra individuati, corrispondente a **405,00€/mq.** mentre per la porzione a magazzino, sulla base dello stesso criterio, si adotta il valore unitario pari a **170,00€/mq.** Tale scelta risulta avvalorata dal prezzo unitario assegnato all’unico bene immobiliare di pari categoria, se pur con caratteristiche diverse, ubicato in una frazione e non nel capoluogo del comune di Castiglione d’Orcia ed anch’esso sottoposto a vendita giudiziaria.

- **Lotto 2** - Per le unità immobiliari di civile abitazione, a seconda che si tratti di abitazioni da ristrutturare o meno, i valori risultano compresi mediamente tra i 900,00 ed i 1.100,00€/mq. sui portali immobiliari, valori nettamente superiori sia ai valori OMI (tra 630,00 e 890,00€/mq) sia ai valori del Borsino (tra 550 e 780€/mq). Per l’abitazione oggetto di valutazione, in considerazione della ottima posizione, della sua consistenza, del grado di finitura e dello stato di conservazione ma anche della promiscuità e della carenza delle certificazioni degli impianti, si ritiene equo adottare come valore, il valore medio tra quelli OMI e quelli del BorsinoImmobiliare, trascurando prudenzialmente i valori riscontrati sul mercato. Il valore unitario che se ne ricava risulta così pari a **710 €/mq.** Tale scelta risulterebbe avvalorata dalla presenza sul mercato dello stesso capoluogo, ad un prezzo unitario di circa il 20% più alto, di abitazioni similari rimaste però invendute.

- **Lotto 3** - Per negozi e uffici, anch’essi di difficile reperibilità sul mercato, si prenderanno a riferimento i soli valori OMI compresi rispettivamente tra i 700,00 e i 1.000,00 €/mq per i negozi e tra 700,00 e 1.000,00 anche per uffici, e quelli del Borsino Immobiliare compresi tra 575,00 e 860,00 per i negozi e tra 541,00 e 811,00 per gli uffici. Anche in questo caso, tenendo conto del grado di finitura e dello stato di



conservazione nonché della promiscuità degli impianti si ritiene equo assumere in via prudenziale quale valore unitario la media tra i valori OMI e quelli del Borsino Immobiliare ovvero valori pari a **785,00€/mq** per il negozio e **765,00€/mq** per gli uffici ex banca.

- **Lotto 4** - Per il terreno destinato ad uliveto è stato invece individuato il valore agricolo medio (VAM) e riferito all'ultimo aggiornamento disponibile del giugno 2019, valido per la regione agraria della "zona montana Monte Amiata" in cui il territorio del Comune di Castiglione D'Orcia ricade; in questa zona il valore di un uliveto è individuato in 12.945,00 €/Ha, valore unitario che ritroviamo nelle proposte immobiliari pubblicate sul mercato locale e che può essere preso come riferimento anche grazie alla buona ubicazione dell'appezzamento rispetto all'esposizione, alla viabilità ed al centro abitato.

I valori unitari come sopra determinati per ciascun lotto, verranno applicati alle Superfici Commerciali Vendibili (SCV) calcolate in osservazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Per ciascun lotto si riporta di seguito la determinazione della SCV ed i relativi Valori Complessivi Lordi (VCL) a cui applicare eventuali detrazioni e/o i coefficienti correttivi ritenuti necessari ad adeguare il valore alle singole condizioni specifiche di ciascun lotto.

LOTTO 1:

Laboratorio Artigiano (Sub. 1)

Laboratori: SL = 78,30mq => SCV = 78,30 x 100% = 78,00mq

Magazzino: SL = 44,00mq => SCV = 44,00 x 100% = 44,00mq

SCV complessiva Lotto 1 = 80,47 mq

da cui si ricava

VCL Laboratori = 78,30 mq x 405,00 €/mq = 31.711,50 €

VCL Magazzino = 44,00 mq x 170,00 €/mq = 7.480,00 €

Valore Complessivo Lordo Lotto 1 = 39.191,50 €



Applicando all'importo così determinato una decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita coattiva ed un ulteriore 10% per la servitù passiva nei confronti delle altre unità immobiliari rappresentata dalla presenza della caldaia e delle tubazioni degli impianti, si ottiene:

$$39.191,50 \text{ €} \times -15\% = 39.191,50 - 5.878,73 \text{ €} = 33.312,78 \text{ €}$$

e quindi:

$$33.312,78 \text{ €} \times -10\% = 33.312,78 - 3.331,28 \text{ €} = \mathbf{29.981,50 \text{ €}}$$

a cui applicare le ulteriori detrazioni citate in risposta al quesito n. 14, per la copertura delle spese da sostenere per l'acquisizione delle sanatorie da Comune e Soprintendenza in riferimento alla difformità della sagoma del fabbricato:

$$\text{sanzione sostitutiva} = - 1.331,78 \text{ €}$$

$$\text{compensi professionali, contribuzione, iva e spese} = - 1.100,00 \text{ €}$$

da cui si ottiene il valore a base di vendita giudiziaria pari a:

$$29.981,50 \text{ €} - 1.331,78 \text{ €} - 1.100,00 = 27.549,72 \text{ €} \Rightarrow \text{arrotondato al}$$

Valore Base LOTTO 1 = 27.600,00 €

ricordando che la quota di proprietà posta in vendita giudiziaria è pari ad 1/3 della piana proprietà, il valore di vendita della quota di 1/3 del Lotto 1 è pari a:

$$\mathbf{\text{Quota di Vendita di 1/3 del Lotto 1} = 27.600,00 / 3 = \mathbf{9.200,00 \text{ €}}}$$

LOTTO 2:

Civile Abitazione (Sub. 2)

$$\text{Abitazione 1° piano} \quad \text{SL} = 112,50\text{mq} \Rightarrow \text{SCV} = 112,50 \times 100\% = 112,50 \text{ mq}$$

$$\text{Balconi} \quad \text{SL} = 23,40\text{mq} \Rightarrow \text{SCV} = 23,50 \times 25\% = 5,86 \text{ mq}$$

$$\text{Mansarda 2° piano} \quad \text{SL} = 43,50\text{mq} \Rightarrow \text{SCV} = 43,50 \times 35\% = 15,23 \text{ mq}$$

$$\text{Terrazza} \quad \text{SL} = 12,00\text{mq} \Rightarrow \text{SCV} = 12,00 \times 25\% = \underline{3,00 \text{ mq}}$$

$$\mathbf{\text{SCV complessiva Lotto 2} = \mathbf{136,59 \text{ mq}}}$$

da cui si ricava

$$\text{VCL Abitazione} = 136,59 \text{ mq} \times 710,00 \text{ €/mq} = \underline{96.978,90 \text{ €}}$$



Valore Complessivo Lordo Lotto 2 = 96.978,90 €

Applicando all'importo così determinato una decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita coattiva, si ottiene:

96.978,90 € x -15% = - 14.546,84 €

96.978,90 € - 14.546,84 € = **82.432,06 €**

a cui applicare le ulteriori detrazioni citate in risposta al quesito n. 14, per la copertura delle spese da sostenere per l'acquisizione delle sanatorie da Comune e Soprintendenza in riferimento alla difformità della sagoma del fabbricato :

sanzione sostitutiva = - 2.039,94 €

compensi professionali, contribuzione, iva e spese = - 1.100,00 €

si ottiene il pieno valore a base di vendita giudiziaria pari a:

82.432,06 € - 2.039,94 € - 1.100,00 € = 79.292,12 € => arrotondato al

Valore Base LOTTO 2 = 79.290,00 €

ricordando però che la quota di proprietà posta in vendita giudiziaria è pari ad 1/3 della piena proprietà, il valore di vendita della quota di 1/3 del Lotto 2 è pari a:

Quota di Vendita di 1/3 del Lotto 2 = 79.290,00 / 3 = 26.430,00€

LOTTO 3:

Negozi / Uffici (Sub.3-4)

Negozio SL = 18,50mq => SCV = 18,50 x 100% = 18,50mq

Ufficio SL = 86,70mq => SCV = 86,70 x 100% = 86,70mq

SCV complessiva Lotto 3 = 105,20mq

da cui si ricava

VCL Negozio = 18,50 mq x 785,00 €/mq = 14.522,50 €

VCL Ufficio = 86,70 mq x 765,00 €/mq = 66.325,50 €

Valore Complessivo Lordo Lotto 3 = 80.848,00 €



Applicando all'importo così determinato una decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita coattiva, si ottiene:

$$80.848,00 \text{ €} \times -15\% = - 12.127,20 \text{ €}$$

e quindi

$$80.848,00 \text{ €} - 12.127,20 \text{ €} = \mathbf{68.720,80 \text{ €}}$$

a cui applicare le ulteriori detrazioni citate in risposta al quesito n. 14, per la copertura delle spese da sostenere per l'acquisizione delle sanatorie da Comune e Soprintendenza in riferimento alla difformità della sagoma del fabbricato

sanzione sostitutiva	negozio	= -	631,51 €
----------------------	---------	-----	----------

sanzione sostitutiva	ufficio	= -	2.884,93 €
----------------------	---------	-----	------------

compensi professionali, contribuzione, iva e spese		= -	1.100,00 €
--	--	-----	------------

regolarizzazione urbanistica negozio ex garage		= -	1.700,00 €
--	--	-----	------------

si ottiene il pieno valore a base di vendita giudiziaria pari a:

$$68.720,80 - 631,51 - 2.884,93 - 1.100,00 - 1.700,00 = 62.405,36 \text{ €} \Rightarrow \text{arrotondato al}$$

Valore Base **LOTTO 3 = 62.400,00 €**

ricordando però che la quota di proprietà posta in vendita giudiziaria è pari ad 1/3 della piana proprietà, il valore di vendita della quota di 1/3 del Lotto 3 è pari a:

$$\mathbf{Quota di Vendita di 1/3 del Lotto 3 = 62.400,00 / 3 = 20.800,00€}$$

LOTTO 4:

Terreni (Fg. 47 P.1113 e P.1114)

Uliveto P.IIa 1113	SCV = SL =	1.830,00 mq
--------------------	------------	-------------

Uliveto P.IIa 1114	SCV = SL =	60,00 mq
--------------------	------------	----------

SCV =	1.890,00 mq	=>	SCV = 0,1890 Ha
-------	-------------	----	-----------------

<u>VCL Terreni</u>	= 0,1890 Ha x 12.945,00 €/Ha	=	<u>2.446,60 €</u>
--------------------	------------------------------	---	-------------------

Valore Complessivo Lordo Lotto 4		=	2.446,60 €
---	--	---	-------------------



Applicando all'importo così determinato una decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita coattiva, si ottiene:

$$\begin{aligned} 2.446,60 \text{ €} \times -15\% &= - \underline{366,99 \text{ €}} \\ 2.446,60 \text{ €} - 366,99 \text{ €} &= \underline{2.079,62 \text{ €}} \\ &\text{arrotondato al} \end{aligned}$$

Valore Base LOTTO 4 = 2.100,00 €

ricordando però che la quota di proprietà posta in vendita giudiziaria è pari ai 2/3 della piena proprietà, il valore di vendita della quota di 2/3 del Lotto 4 è pari a:

$$\text{Quota di Vendita di 2/3 del Lotto 4} = 2.100,00 \times 2 / 3 = \underline{1.400,00\text{€}}$$

Riassumendo, il **Valore Base di Vendita dell'intera quota di proprietà** di ciascun lotto risulta pari a:

- LOTTO 1 : 27.600,00 €** (euro ventisettemilaseicento/00)
- LOTTO 2 : 79.290,00 €** (euro settantanovemiladuecentonovanta/00)
- LOTTO 3 : 62.400,00 €** (euro sessantaduemilaquattrocento/00)
- LOTTO 4 : 2.100,00 €** (euro duemilacento/00)

per un valore base complessivo di **171.390,00 €**

Mentre i **Prezzi Base di Vendita** della singola **Quota Parte Pignorata** di ciascun lotto risulta essere pari a:

- 1/3 della proprietà del LOTTO 1 : 9.200,00 €** (euro novemiladuecento/00)
- 1/3 della proprietà del LOTTO 2 : 26.430,00 €** (euro ventiseimilaquattrocentotrenta/00)
- 1/3 della proprietà del LOTTO 3 : 20.800,00 €** (euro ventimilaottocento/00)
- 2/3 della proprietà del LOTTO 1 : 1.400,00 €** (euro millequattrocento/00)

per un valore complessivo pro-quota pignorata **57.830,00 €**



Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere esaurientemente e coscienziosamente espletato l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 14/01/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



ALLEGATI ALLA PERIZIA (Suddivisi per Lotti)

A) Fascicolo degli Allegati

1. Atti in del Procedimento

Nota di Trascrizione - Atto di Pignoramento - Certificati Notarili

2. Documentazione Catastale

Visure Catastali - Estratto di mappa - Elenco Subalterni - Elaborato planimetrico - Planimetrie Catastali;

3. Titoli Edilizi depositati agli Atti del U.T. Comunale

4. Documentazione Urbanistica

Estratto Cartografia e Norme Tecniche di Attuazione del P.O;

5. Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)

6. Verbali di Accesso all'immobile

(Verbali di accesso, Relazione di 1° accesso)

B) Fascicolo della Documentazione Fotografica

