

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 77/2022

PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXXXX

XXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXX

INTERVENUTI: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I sottoscritti **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 e-mail info@giuseppevannini.com e **Geom. Marco LUNGHI** iscritto al Collegio dei Geometri di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta 13, e-mail: lunghi@geosiena.it nominati dalla S.V. Ill.ma con decreto del 29.10.2022 Esperti Stimatori nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, depositano la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

Di seguito vengono riportati i **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando

immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti

mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

-la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in

relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

-i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza

delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le

eventuali regolarizzazioni occorrenti;

-le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di

provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli

trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali

iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

-se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al

pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio,

accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle

trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà

segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà

al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per

depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione)

avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà

sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non

depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto

approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio,

copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni,

pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò

necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai

registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di

assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge

dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

-gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

-gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso

e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

-per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento

della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed

altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed

accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il

comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno,

il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie

commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile;

esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati

catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di

ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione:

abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni

non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista

in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla

data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente

tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa

indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in

un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569

c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al

debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co.

6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

-se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione;

-se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque

l'individuazione del bene; -se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile;

in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del

giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari

non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,

acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in

base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e

dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per

l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì

procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia

stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento

del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento

della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di

pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode

giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se

l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è

occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o

locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della

locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il

canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto

prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di

occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della

locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da

terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo

alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale

presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni

del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a

residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei

componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare

della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e

di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere,

lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i

vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle

entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile,

il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il

comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal

certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di

convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di

separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del

debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa

coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge

assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico,

specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i

costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso

l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento

dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica

dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione

non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto

sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del

provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere

coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo

della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella

commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione

dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli

abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali

adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo

stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali

spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il

conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali

eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il

custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

-verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

-verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

-in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

-se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di

residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricorderà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica

dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

-qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e,

comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza

di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione

di stima;

-invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per

gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli

allegati ai creditori, al debitore (anche se non costituito) alle parti:

- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel

fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno

quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso,

interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

-depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione

dell'ordinanza di vendita:

-la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia

con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore

esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione

dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di

riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano

indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed

interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla

partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i

fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al

numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto

presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno

posti alla base della pubblicità; allegnerà sempre alla relazione documentazione

fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché

ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

-gli allegati tecnici alla relazione di stima, così come gli stessi sono statio

acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte

degli stessi;

-l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte

(allegando le medesime).

AI QUESITI N. 1 e 2

La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente

la relazione notarile sostitutiva.

La stessa risulta aggiornata al 20.06.2022; successivamente a tale data non si

sono reperite ulteriori formalità.

Relativamente alla provenienza ultraventennale dei beni si produce quanto in

appresso:

- Copia dell'atto r.p. 7831 del 24.12.2019 Conservatoria RRII di Siena

relativa ad atto di fusione per incorporazione a rogito notaio Fanfani di Città

di Castello (PG) rep. 43.809 del 20.12.2019 con il quale la società esecutata

incorporava la società Xx Xxxxxx srl (*Allegato 1*)

- Copia dell'atto r.p. 5915 del 26.11.2014 Conservatoria RRII di Siena

relativa ad atto di permuta a rogito notaio Gambacorta di Sansepolcro (AR)

rep. 109.557 del 21.11.2014 con il quale la società esecutata acquisiva la
proprietà dei beni oggetto di procedura (*Allegato 2*)

AI QUESITI N. 3 e 6

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei
seguenti gravami (*Allegato 3*):

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 08.06.2022 al numero
4165 rp, a favore di Xxxx xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxx con sede in Sovicille (SI) cf: xxxxxxxxxxxxxxxx e contro
Xxxxxxxxxx in liquidazione con sede in Roma (RM) cf: xxxxxxxxxxxxxxxx per
la quota di proprietà di 1/1 sui beni oggetto della procedura, in virtù di verbale
di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 842 del 30.04.2022.
Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00
di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un
totale di € 294,00.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Siena in data 26.11.2014 al n. 1432 r.p. a favore
di Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx spa con sede in Roma (RM) cf xxxxxxxxxxxxxxxx e
contro Xx Xxxxxxxsrl con sede in Roma (RM) cf: 02901410544 (dante causa
dell'attuale intestataria), a garanzia di apertura di credito della durata di 2 anni
e 6 mesi a rogito Notaio Gambacorta di Sansepolcro (AR) rep. n. 109.557 del
21.11.2014, per un importo di € 2.240.000,00 per capitale e complessivi €
3.360.000,00, ed interessante tutti i beni oggetto della procedura.
Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00
di diritti.

- Ipoteca Volontaria iscritta a Siena in data 26.11.2014 al n. 1433 r.p. a favore

di xxxxxxxxxxxxxxx con sede in Asciano (SI) cf xxxxxxxxxxxxxx e contro Xx

Xxxxxxx srl con sede in Roma (RM) cf xxxxxxxxxxxxxxxx (dante causa dell'attuale

intestataria), a garanzia di apertura di credito della durata di 2 anni e 6 mesi a

rogito Notaio Gambacorta di Sansepolcro (AR) rep. n. 109.558 del 21.11.2014,

per un importo di € 960.000,00 per capitale e complessivi € 1.440.000,00, ed

interessante tutti i beni oggetto della procedura.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00

di diritti.

Totale spese di cancellazione: € 364,00.

VINCOLI: (*Allegato 5*)

Le particelle F. 66 p.lle 88 e 103 ricadono in zona sottoposta a vincolo

paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L. 1497/39) comma g

“territori coperti da foreste e da boschi”.

Le particelle F. 66 p.lle 88 (parte), 15 (parte) e 19 (parte) ricadono in zona

sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 142 (ex L.

1497/39) comma c “fiumi, torrenti, corsi d’acqua”.

Tutti i beni ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.

3267/1923.

Gli edifici NON risultano notificati ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs

42/2004 art. 10 comma 1).

Non sono presenti ulteriori vincoli.

AL QUESITO N. 4

Non si riscontra la presenza di condominio, che -tuttavia- dovrà essere

costituito in futuro, durante e/o subito dopo la vendita della maggior parte delle abitazioni del complesso. In particolare, il resede e la viabilità insistenti sul subalterno 65 (estraneo alla procedura) dovranno essere oggetto di regolamentazione, oggi non definita.

Si segnala che l'accesso al compendio avviene dalla strada Comunale di Salteano (*già della Cura di Collanza*), e poi attraverso la particella 98 del foglio 66 di Asciano in virtù di servitù di passo e transito con ogni mezzo costituita con atto a rogito Notaio Coppini di Siena rep. 56.623 del 27.06.2011 in favore della particella 11, all'epoca di proprietà della soc. Immobiliare xxxxxxxx srl, dante causa della società esecutata.

AL QUESITO N. 5

Non si rileva la presenza di diritti demaniali, né di usi civici.

I beni non risultano gravati da censi o livelli.

AL QUESITO N. 7

Descrizione dei beni.

Complesso edilizio ai margini del Comune di Asciano, in sponda sinistra del Torrente Arbia, sulla collina sede dell'antica Canonica di Santa Maria a Salteano, risalente al XII secolo. I beni oggetto di procedura sono costituiti dal fabbricato "Villa" con annessa cappella per il culto, porzione di parco, e terreni adiacenti la strada comunale di Salteano.

Nel dettaglio si individuano:

A) Villa composta al piano terreno da ampia cantina con archi e volte, tinaia adiacente, ingresso con scala padronale, secondo ingresso, due vani,

disimpegni ed accessori; una rampa interna conduce al primo piano interrato

composto da cantina cieca, dalla quale si accede ad un passaggio sotterraneo

(piano secondo interrato in transito al di sotto della cappella) con uscita verso i

terreni a valle, attraverso un ingresso coperto (tettoia).

Dalla summenzionata scala del piano terra si accede al piano primo composto

complessivamente da dodici vani principali (tra i quali ampio salone con

camino), due grandi disimpegni e vani accessori.

Al piano secondo si trovano vari locali di soffitta e sottotetto occupanti l'intera

proiezione dei piani sottostanti. Da segnalare che l'accesso alle soffitte avviene

esclusivamente dal piano secondo dell'unità al punto B) che segue.

La copertura (struttura e manto) appare recentemente recuperata (si vedrà in

seguito la presenza di una pratica di consolidamenti generalizzati risalente al

2016); tuttavia, probabilmente a causa di eventi atmosferici, alcune tegole

risultano smosse con danneggiamento alle vetrate dei lucernari.

Identificazione catastale: Foglio 66 P.lla 11 sub 3.

B) Abitazione ubicata nello stesso corpo di fabbrica della villa -ed

originariamente annessa ad essa- ubicata su tre piani collegati da scala interna.

Quest'ultima costituisce il corpo "torre" della villa, sviluppantesi per quattro

piani, ben oltre la quota dei tetti, oltre lastrico sommitale panoramico con

parapetto ove sorgono i merli decorativi.

Identificazione catastale: Foglio 66 P.lla 11 sub 4

C) Cappella per il culto: trattasi di una ex cappella gentilizia in ordinarie

condizioni statiche e di manutenzione, priva delle dotazioni per il culto e posta

a pochi metri dall'edificio villa. All'interno si riscontra la presenza di materiali sparsi e/o rifiuti.

Identificazione catastale: Foglio 66 P.lla 11 sub 5

D) Parco circostante l'edificio "villa", delimitato da muretti, con varie alberature (alcune delle quali apparse in condizioni non ottimali), ed ampi spazi a verde.

Identificazione catastale: Foglio 66 P.lla 11 sub 63.

E) Terreni di natura agricola per circa ha 2,90 ubicati sul lato ovest del complesso edificato e costituiti da bosco.

Identificazione catastale: Foglio 66 P.lle 15, 18, 88, 103

CONSISTENZE:

L'edificio principale è formalmente suddiviso in due unità immobiliari (A/8=villa e A2=abitazione civile), anche se tra di esse vi è comunicazione ai piani; come già accennato, l'accesso alle soffitte, ricomprese nella consistenza della villa, avviene esclusivamente dall'abitazione civile. In virtù di quanto sopra, pur calcolando le consistenze in maniera separata, si intende (lo si dettaglierà nel prosieguo) ricomprendere entrambe le unità in un unico lotto.

*L'unità "villa" (Foglio 66 P.lla 11 sub 3) ha una superficie coperta come di seguito:

-al piano interrato: mq 95

-al piano terra: mq 560

-al piano primo: mq 487

-al piano secondo (soffitte): mq 423, di cui circa 190 mq con altezza media

superiore ai 2,40 m

*L'unità "abitazione civile" (Foglio 66 P.la 11 sub 4) ha una superficie coperta

come di seguito:

-al piano terra: mq 80

-al piano primo: mq 147

-al piano secondo (soffitte): mq 86 di cui circa 50 mq con altezza media

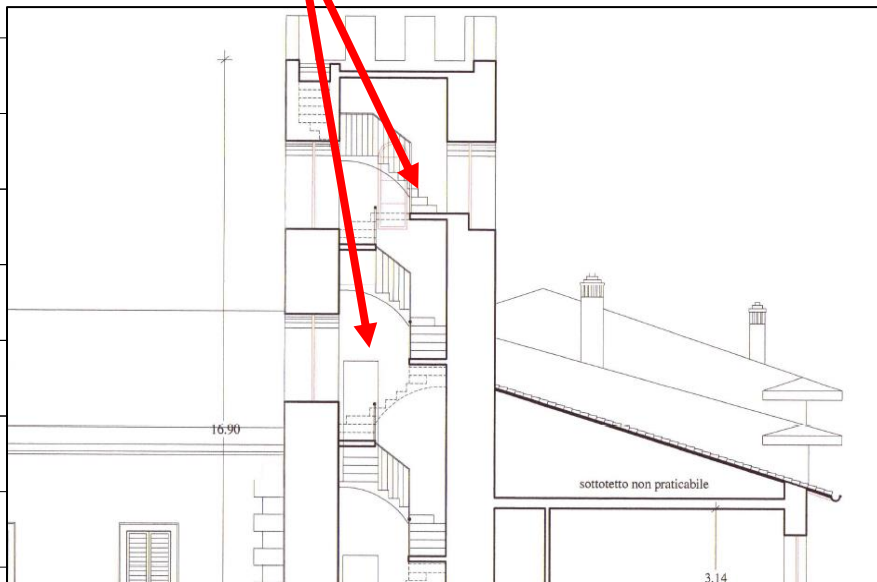
superiore ai 2,40m

-lastrico alla sommità della torre: mq 15.

Non viene computata (per i due piani tra le soffitte ed il lastrico sommitale) la

superficie dello sviluppo verticale della scala interna alla torre, in quanto trattasi

esclusivamente di rampe.



*La cappella (Foglio 66 P.la 11 sub 5) ha una superficie coperta di mq 23.

*Il parco (Foglio 66 P.la 11 sub 63) ha una consistenza di circa 4.200 mq

CONFINI:

comuni, strada comunale di Salteano, e s.s.a.

Il calcolo della superficie c.d. “commerciale” verrà effettuato sulla base dei dettami dello “*Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale*” della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell’Immobiliare della Provincia di Siena, con i parametri di cui alla tabella che segue.

(rif. categoria **RESIDENZIALE**)

rev. 02/2014

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
 AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

4	posti auto scoperti	20%	} dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
	posti auto coperti in autorimessa collettiva	40%	
	box auto in autorimessa collettiva	45%	
	garage a servizio indiretto dei vani principali	50%	
	garage a servizio diretto dei vani principali	60%	
5	cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	20%	altezza media minima mt 2,40
	locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	50%	
6	sottotetti abitabili (mansarda)	100%	altezza media minima mt 2,70
	sottotetti abitabili (mansarda)	75%	altezza media minima mt 2,40
	sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
7	soppalchi abitabili	100%	altezza media minima mt 2,70
	soppalchi abitabili	80%	altezza media minima mt 2,40
	soppalchi non abitabili	50%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
8	vano scala interno	100%	proiezione orizzontale considerata una sola volta
	vano scala esterno coperto	25%	
	vano scala esterno scoperto	15%	

Confindustria Siena - Sezione Agenti Immobiliari Professionali

FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena

Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena

3

rev. 02/2014

Avremo pertanto:

- VILLA - Foglio 66 P.lla 11 sub 3**

- Locali piano terra:	mq 560,00 coperti x 100% =	560,00 mq
- Locali piano primo:	mq 487,00 coperti x 100% =	487,00 mq
- Terrazzi piano primo (n.2):	mq 19,00 x 20% =	3,80 mq

- Soffitte (H>2,40 m): mq 190,00 coperti x 75% = 142,50 mq

- Soffitte (H<2,40 m): mq 233,00 coperti x 20% = 46,60 mq

- Tettoia tunnel interrato mq 25,00 coperti x 20% = 5,00 mq

- Resede scaglione 1 (*): mq 1485,00 x 5% = 74,25 mq

- Resede scaglione 2 (*): mq 1485,00 x 2% = 29,70 mq

- Resede scaglione 3 (*): mq 1230,00 x 0,5% = 6,15 mq

SOMMANO Superficie commerciale: 1.355,00 mq

() Il parco di mq 4.200, formalmente censito come bene comune sia alla villa che all'abitazione civile, ed alla cappella, viene di fatto considerato quale pertinenza della villa, anche in considerazione dell'inserimento (lo si dettaglierà nel prosieguo) di tutti i beni in un unico lotto. Le percentuali di ragguaglio, secondo le tabelle che precedono, sono così indicate:*

- 5% fino alla concorrenza con la superficie dell'alloggio
- 2% fino alla ulteriore concorrenza con la superficie dell'alloggio
- 0,5% l'ulteriore eccedenza

• **ABITAZIONE CIVILE** - Foglio 66 P.lla 11 sub 4

- Locali piano terra: mq 80,00 coperti x 100% = 80,00 mq

- Locali piano primo: mq 147,00 coperti x 100% = 147,00 mq

- Soffitte (H>2,40 m): mq 50,00 coperti x 75% = 37,50 mq

- Soffitte (H<2,40 m): mq 36,00 coperti x 20% = 7,20 mq

- Lastrico sommità torre: mq 15,00 x 25% = 3,75 mq

• **CAPPELLA** - Foglio 66 P.lla 11 sub 5

Per la cappella, non potendo attribuire alla stessa un valore di mercato vero e

proprio, viene indicato il valore assimilabile ad un locale accessorio, pertinenza

indiretta di abitazione.

- Locali piano terra: mq 23,00 coperti x 50% = 11,50 mq

AL QUESITO N. 8

Conformità dei dati contenuti nel pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento e nella relativa trascrizione risultano corretti

ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura.

Si rammenta la circostanza già menzionata in precedenza e relativa alla non

corretta intestazione catastale della p.lla 103 del F. 66, la quale, come già detto,

pur di proprietà dell'esecutata, non risulta ad essa intestata in visura.

La stessa, tuttavia, è ricompresa negli atti di provenienza, nel pignoramento e

nelle relative trascrizioni.

AL QUESITO N. 2 e 9

Tra la documentazione allegata alla presente viene inserito l'estratto di mappa

catastale relativo ai beni in oggetto; i fabbricati risultano censiti al Catasto dei

Fabbricati, per cui trovano migliore identificazione nell'elaborato planimetrico

e nelle relative planimetrie di u.i.u. allegate alla presente nel fascicolo catastale

(Allegato 4).

Si allegano inoltre le recenti visure catastali dei beni oggetto della procedura,

individuati come di seguito:

FABBRICATI

- Villa: Comune di Asciano, Foglio 66 Particella 11 sub. 3 - Categ. A/8 cl. 3

– consist. 42,5 vani – RC € 9.877,24.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI
 Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
 e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

DOTT. AGRONOMO GIUSEPPE VANNINI

Via Montesanto 5 – 53036 Poggibonsi (SI)
 e-mail: info@giuseppegiovannini.com
 PEC: g.vannini@epap.conafpec.it

- Abitazione: Comune di Asciano, Foglio 66 Particella 11 sub. 4 - Categ.

A/2 cl. 1 – consist. 6,5 vani – RC € 503,55.

- Cappella per culto: Comune di Asciano, Foglio 66 Particella 11 sub. 5 -

Categ. B/7 cl. 2 – consist. 77 mc – RC € 20,68.

Fanno parte della consistenza in quota proporzionale i Beni Comuni Non

Censibili così identificati:

- Foglio 66 Particella 11 sub. 63 – Resede, BCNC ai sub 3,4,5 sopra citati.

- Foglio 66 Particella 11 sub. 65 – Resede, BCNC a tutte le unità immobiliari

del complesso (costituito dal fabbricato oggetto di procedura, oltre ad ulteriori

tre corpi di fabbrica plurifamiliari)

TERRENI

- Comune di Asciano, Foglio 66 Particella 15, qualità: Seminativo classe 3

di mq 5840 – RD € 12,06, RA € 12,06.

- Comune di Asciano, Foglio 66 Particella 19, qualità: Bosco Alto classe 2

di mq 8458 – RD € 10,92, RA € 1,75.

- Comune di Asciano, Foglio 66 Particella 18, qualità: Bosco Alto classe 1

di mq 13900 – RD € 32,30, RA € 5,03.

- Comune di Asciano, Foglio 66 Particella 103, qualità: Relitto di Ente

Urbano di mq 825, senza redditi. Tale particella risulta catastalmente ancora

intestata alla soc. Xx Xxxxxx srl, dante causa dell'attuale società esecutata.

Gli identificativi catastali attuali sia dei fabbricati che dei terreni trovano

corrispondenza nei relativi titoli di provenienza, nelle iscrizioni e nelle

trascrizioni esaminati.

CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità F. 66 P.lla 11 sub. 3 e sub 4 (villa e abitazione) sono state depositate con protocollo SI0085771 in data 17.10.2006 e risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto. Si riscontrano tuttavia alcune incongruenze in parte dovute ad errata rappresentazione (finestre spostate e/o omesse, terrazzino piano primo non rappresentato), in parte dovute a modifiche effettuate in esito a lavori edili in corso di esecuzione (si rammenta che l'immobile si presenta in parte "al grezzo", con interventi iniziati e poi sospesi). Sarà necessario, ad interventi ultimati, provvedere al deposito delle nuove planimetrie catastali.

La planimetria catastale dell'unità F. 66 P.lla 11 sub 5 (cappella) è stata depositata con scheda n. 24329459 in data 31.03.1940 e, seppur affetta da inevitabili approssimazioni grafiche in funzione dell'epoca di redazione, risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

I terreni appaiono correttamente rappresentati nella Mappa Catastale.

L'intestazione catastale risulta conforme a quanto emerso dalle trascrizioni, ad eccezione della particella 103 del F. 66 per le motivazioni già esposte.

Quanto sopra -come già accennato- viene riportato nel fascicolo catastale
(Allegato 4)

AI QUESITI N. 10 e 11

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di Asciano è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera C.C. n 31 del 31.03.2017 e successive varianti di cui alle Delibere C.C. n 77 del 29.12.2021 e n. 7 del

30.01.2023.

Il complesso in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea E di cui all'art.

6 delle NTA del RU, nuclei minori del territorio rurale.

Il nucleo edificato (censito come BSA) rientra nella schedatura degli edifici del territorio rurale ed in particolare nella scheda n. 141 "Salteano".

Tutto quanto precede viene allegato alla presente nel fascicolo *Strumento Urbanistico (Allegato 6)*.

È stato inoltre richiesto ed ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle particelle di terreno di cui al F. 66 P.lle 15, 19, 88, 103 (Allegato 7)

CONFORMITÀ URBANISTICA: (Allegato 8)

Il nucleo principale del complesso (Villa) risale al XII secolo; l'edificio villa, compare nelle antiche mappe del catasto Leopoldino e, nella conformazione planimetrica attuale, nella Mappa di impianto del Catasto Terreni (anni '40).

Il toponimo originario presente sul catasto Leopoldino riportava la denominazione di "Sarteano", oggi divenuto "Salteano".

In esito ad accesso agli atti c/o il Comune di Asciano, si sono individuate le pratiche che seguono:

- Scia n. 6/2015 (rif. prot. 2130 del 20.02.2015) a nome della soc. Xx
Xxxxxx srl, dante causa dell'attuale esecutata, per consolidamenti strutturali generalizzati, comprendenti fondazioni, solai, murature e coperture dell'intero fabbricato "villa". Nella pratica suddetta si dà atto dell'assenza di pratiche precedenti, dello stato di abbandono del complesso, e della necessità dei

consolidamenti, in attesa di una riqualificazione funzionale complessiva da

operare con successiva progettazione mirata, mai perfezionatasi.

Si riscontra la presenza di nulla osta prot. 19845 del 17.02.2015 ai fini del vincolo idrogeologico.

- Scia n. 203/2014 (rif. prot. 10988 del 20.10.2014) a nome della soc.

xxxxxxxxx srl, dante causa dell'attuale eseguita, per consolidamenti

strutturali. Pratica poi annullata dalla richiedente con prot 2129 del 20.02.2015,

contestualmente al deposito della pratica citata al punto che precede.

Il confronto tra la situazione attuale e le pratiche che precedono, denota una

sostanziale corrispondenza dell'intero complesso alle pratiche edilizie

sopracitate, seppur con alcuni interventi mai completati.

Stante la decadenza del titolo abilitativo (ormai scaduto), si renderà necessario

il deposito di apposita pratica a completamento dei lavori, nella quale

effettuare una complessiva ricognizione delle opere incompiute.

Per rilievi, predisposizione elaborati, redazione di pratica edilizia,

adempimenti per la sicurezza, nulla osta al vincolo idrogeologico, diritti, bolli,

e quanto altro necessario, si stima un costo complessivo prudenzialmente

quantificato in € 8.000,00.

Per l'edificio "cappella" non si sono reperite pratiche; la stessa è comunque

correttamente riportata negli elaborati di cui alla suddetta Scia 6/2015.

La tettoia in corpo separato all'uscita del tunnel interrato della villa appare

fortemente danneggiata, con elementi della copertura in parte crollati.

Nel complesso, il compendio appare conforme dal punto di vista urbanistico,

seppur con pratiche non ultimate e senza agibilità.

RIFIUTI:

Su buona parte del resede sono presenti rifiuti di vario genere, soprattutto di natura edilizia (vecchi infissi, legname, plastiche, inerti da demolizioni, ecc), oltre ad una gru edile da cantiere da 35m di sbraccio, installata su basamento in calcestruzzo e apparentemente priva di ogni revisione e/o controllo.

All'interno dei terreni a bosco, per quanto si è potuto constatare (stante anche la difficoltà al transito dovuta alla fitta vegetazione spontanea) non si sono reperiti rifiuti, tranne materiali sparsi, da abbandono e/o portati dal vento.

AI QUESITI N. 12 – 13 - 14

Gli immobili appaiono liberi da cose e/o persone, nella disponibilità della procedura.

AL QUESITO N. 15

Dal punto di vista impiantistico si segnala che gli immobili sono sprovvisti di qualsiasi tipo di impianto, senza allacci e/o predisposizioni riscontrabili.

Non vi è autorizzazione allo scarico, tuttavia prevista per gli altri immobili del complesso (pratica edilizia SCIA n. 65/2016 , rif. prot. 12.575 del 13.10.2016).

Relativamente alla presenza degli attestati di Prestazione Energetica (*Allegato 9*) , si segnala che, trattandosi di immobili “al rustico”, privi di finiture ed impianti tecnologici, nonché senza infissi (o con infissi danneggiati) e pertanto assimilabili a “volume aperto”, non sarebbe prevista la dotazione di certificazione APE, sulla base di quanto disposto dall'Appendice A, Lett. G del DM 26 giugno 2015 “*i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato*

venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: -

agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti

verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti

tecnologici.”

Tuttavia, almeno fino alla naturale scadenza decennale del 27.09.2024 possono

ritenersi validi gli attestati allegati all'atto di provenienza (rif. al suddetto atto

notaio Gambacorta rep. 109557 del 21.11.2014), con le seguenti risultanze

(Allegato 9):

* Villa sub. 3: Immobile in Classe (**G**) (Prestazione Energetica Globale:

287,90 Kwh/mq/anno).

* Abitazione sub. 4: Immobile in Classe (**G**) (Prestazione Energetica

Globale: 291,60 Kwh/mq/anno).

AL QUESITO N. 16

Pur trattandosi di immobili distinti dal punto di vista urbanistico e catastale,

non appare conveniente la vendita in lotti separati, in quanto l'appetibilità del

compendio è indubbiamente determinata anche dall'indipendenza dello stesso.

Inoltre le due unità immobiliari del corpo "villa" risultano collegate e di transito

soprattutto per l'accesso alle soffitte.

Il parco e la cappella debbono necessariamente essere ricompresi nel

compendio, così come anche i circa 2,9 ha di terreni boscati circostanti, i quali

contribuiscono all'appetibilità del lotto.

Per i motivi che precedono si ritiene opportuna la vendita un unico lotto, salvo

diverse esigenze della procedura.

AL QUESITO N. 17

VALUTAZIONE

Essendo l'intero borgo di Salteano oggetto di ristrutturazione complessiva, vi è una discreta vivacità di mercato, con alcuni immobili già oggetto di recenti compravendite, ed altri proposti in vendita.

Per gli immobili già compravenduti, nel periodo tra Giugno 2021 e Settembre 2023, sono stati reperiti i valori dichiarati in sede di atto, e registrati c/o la competente Agenzia delle Entrate. L'esame dei titoli suddetti ha fornito i seguenti valori:

	<i>Immobile 1</i>	<i>Immobile 2</i>	<i>Immobile 3</i>	<i>Immobile 4</i>
Prezzo Dichiarato	€ 335.000,00	€ 400.000,00	€ 297.700,00	€ 180.000,00
Sup. Comm.	184 mq	163 mq	139 mq	78 mq
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento

Da quanto in tabella, i valori unitari al mq corrispondono a:

- € 1.820,65/mq per l'immobile 1,
- € 2.453,99 /mq per l'immobile 2,
- € 2.141,73/mq per l'immobile 3,
- € 2.307,69/mq per l'immobile 4,

Il prezzo medio così ottenuto $[(€ 1.820,65 + 2.453,99 + 2.141,73 + 2.307,69)/4]$ è pari a ad **€ 2.181,01/mq.**

Si intende comunque estendere il metodo di stima anche alla comparazione dei beni oggetto della procedura (c.d. "soggetti di stima") con immobili simili (c.d. "comparabili") posti sempre nel borgo di Salteano e posti in vendita da agenzie

locali.

Sono stati individuati:

1) Appartamento mq 100 in Loc. Salteano, promosso in vendita dall'Agenzia Living di Siena (SI) al prezzo di € 260.000,00 (prezzo/mq richiesto € 2.600,00)

2) Rustico mq 120 in Loc. Salteano, promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare Marzocchi di Siena (SI) al prezzo di € 260.000,00 (prezzo/mq richiesto € 2.166,67)

3) Appartamento di mq 110 in Loc. Salteano, promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare I Tigli di Siena (SI) al prezzo di € 280.000,00 (prezzo/mq richiesto € 2.545,45)

4) Rustico di mq 95 in Loc. Salteano, promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare Marzocchi di Siena (SI) € 260.000,00 (prezzo/mq richiesto € 2.736,84)

5) Rustico di mq 85 in Loc. Salteano, promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare Marzocchi di Siena (SI) al prezzo di € 190.000,00 (prezzo/mq richiesto € 2.235,29)

6) Appartamento mq 100 in Loc. Salteano, promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare Marzocchi di Siena (SI) € 280.000,00 (prezzo/mq richiesto € 2.800,00)

Quanto sopra viene sintetizzato nella tabella riepilogativa come di seguito:

	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Prezzo Richiesto	€ 260.000,00	€ 260.000,00	€ 280.000,00
Sup. Comm.	100 mq	120 mq	110 mq
Tipologia	Appartamento	Rustico	Appartamento

	<i>Comparabile 4</i>	<i>Comparabile 5</i>	<i>Comparabile 6</i>
Prezzo Richiesto	€ 260.000,00	€ 190.000,00	€ 280.000,00
Sup. Comm.	95 mq	85 mq	100 mq
Tipologia	Rustico	Rustico	Appartamento

Naturalmente, trattandosi di immobili offerti in vendita, il prezzo richiesto non corrisponderà al reale valore di mercato, che sarà soggetto alla trattativa.

Vista l'attuale situazione del mercato, l'incontro tra la domanda e l'offerta avviene di solito all'interno di una riduzione di circa il 15% del prezzo inizialmente richiesto.

Applicando tale riduzione (- 15%) otterremo pertanto un valore a metro quadrato di:

- € 2.210,00/mq per il comparabile 1,
- € 1.841,67/mq per il comparabile 2,
- € 2.163,64/mq per il comparabile 3,
- € 2.326,32/mq per il comparabile 4,
- € 1.900,00/mq per il comparabile 5,
- € 2.380,00/mq per il comparabile 6,

Il prezzo medio così ottenuto $[(€ 2.210,00 + 1.841,67 + 2.163,64 + 2.326,32 + 1.900,00 + 2.380,00) / 6]$ è pari a CT **€ 2.136,94/mq.**

La perfetta sovrapposibilità del valore di cui sopra con il prezzo reale ricavato dagli atti di trasferimento c/o l'Agenzia delle Entrate, denota l'attendibilità del metodo comparativo.

Ai fini di calcolo, si può così adottare il valore medio tra € 2.181,01 + € 2.136,94, arrotondato CT ad **€ 2.150,00/mq**

Restano comunque da valutare una serie di elementi, utili ad adeguare il valore

del soggetto di stima ai prezzi medi di zona.

Innanzitutto l'immobile in perizia ha una tipologia edilizia indubbiamente superiore ai comparabili del borgo, trattandosi del fabbricato principale "villa" (gli altri fabbricati sono costituiti da edifici ex rurali ristrutturati).

Vi è poi da considerare l'incidenza favorevole del resede (parco) e della cappella di culto che apportano indubbia appetibilità e vantaggio al bene principale.

Per contro, a differenza dei comparabili e degli immobili già venduti, l'intero fabbricato si trova nello stato "al grezzo", con interventi di consolidamento e ristrutturazione in parte avviati e mai conclusi.

In relazione alla tipologia di immobile (villa) ed alla presenza del parco e della cappella, si intende operare una maggiorazione percentuale al prezzo medio di zona come sopra calcolato. Si ritiene a tal proposito congrua una maggiorazione del + 15%

Per quanto riguarda lo stato manutentivo del bene, si stima un costo "di completamento" prudenzialmente quantificabile in € 1.100,00/mq, importo che andrà detratto dal prezzo medio degli immobili di zona.

A tal proposito si segnala che gli interventi necessari alla ristrutturazione del complesso dovranno prevedere: impianti di ogni tipologia, infissi interni ed esterni, pavimenti, rivestimenti e finiture in genere, sistemazioni esterne, pratiche amministrative, ecc.

In virtù di quanto precede il valore unitario al metro quadrato del complesso immobiliare pignorato viene indicato in:

Prezzo base: € 2.150,00/mq

Maggiorazione per tipologia “villa” + 15% = € 2.472,50.

Detrazione per opere di completamento ristrutturazione: € 1.100,00 mq.

Valore finale: € 1.372,50/mq, con arrotondamento ad € **1.350,00/mq.**

Avremo pertanto:

- VILLA - Foglio 66 P.lla 11 sub 3

mq 1.355,00 x € 1.350,00/mq = € 1.829.250,00

- ABITAZIONE CIVILE - Foglio 66 P.lla 11 sub 4

mq 275,45 x € 1.350,00/mq = € 371.857,50

- CAPPELLA - Foglio 66 P.lla 11 sub 5

mq 11,50 x € 1.350,00/mq = € 15.525,00

Sommano € 2.216.632,50 ai quali togliere l'importo di € 8.000,00 per le
regolarizzazioni sopra indicate, per un totale di € 2.208.632,50.

Relativamente ai terreni, la valutazione avverrà con l'indicazione dei valori ad ettaro con riferimento (per le tipologie colturali presenti) alla banca dati del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali di cui al portale CREA (*Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria*) consultabile qui: <https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/banca-dati-valori-fondari-bdvf> , ed adattato allo specifico soggetto di stima in base ad ulteriori informazioni assunte c/o associazioni di categoria operanti sul territorio. Preme far presente che, indipendentemente dalla classificazione colturale catastale, i terreni oggetto di stima sono costituiti esclusivamente da bosco (in parte pineta, in parte bosco ceduo spontaneo)

La valutazione media ad ettaro si attesta per il bosco intorno ad € 3.000,00, per

cui, stante la superficie ha 2.90.23, il valore complessivo può essere indicato
in € C.T. 9.000,00.

La valutazione estremamente contenuta dei terreni conferma l'opportunità di
inserire gli stessi all'interno dell'unico lotto di vendita, anche per economicità
della procedura.

Ai valori che precedono viene applicata una riduzione forfaitaria del 15% sul
valore stimato, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori
garanzie civilistiche, nonché per la necessità di pratiche amministrative ed
opere di completamento.

Avremo quindi:

*Fabbricati (Villa con resede, Abitazione e Cappella) per € (1.829.250,00 +
371.857,50 + 15.525,00 – 8.000,00) = € 2.208.632,50

*Terreni per € 9.000,00

Sommano € 2.217.632,50

E pertanto:

LOTTO UNICO : € 2.217.632,50– 15% = C.T. **€ 1.885.000,00** (ripetonsi
euro unmilioneottocentoottacinquemila/00).

AI QUESITI N. 18 – 19 - 20

Non pertinenti.

Il presente elaborato viene trasmesso al creditore procedente xxxxxxxxxx –
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – xxxxxxxx soc. coop all'indirizzo PEC del legale
costituito Avv. Beatrice Borghi beatrice.borghi@pec.giuffre.it , analogamente

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"
Geom. Marco LUNGHI – P.Ed. Michele MINELLI
Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

DOTT. AGRONOMO GIUSEPPE VANNINI
Via Montesanto 5 – 53036 Poggibonsi (SI)
e-mail: info@giuseppegiovannini.com
PEC: g.vannini@epap.conafpec.it

ai creditori intervenuti xxxxxxxx srl con Avv. Ferrari Michele

micheleferrari@ordineavvocatiroma.org, e xxxxxxxx spa con Avv. Brielli

Aldo a.brielli@milano.pecavvocati.it ; alla parte eseguita Xxxxxxxx in

liquidazione all'indirizzo PEC del legale costituito Avv. Pugliese Francesco

Domenico francescodomenico.pugliese@avvocati-perugiapec.it ; al Custode

Giudiziario all'indirizzo perizie.ivg@gmail.com

Contestualmente si provvede al deposito in cancelleria telematica.

Siena, lì 20.02.2024

Gli esperti stimatori