

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

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 4/2024
PROMOSSA DA

Contro

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stigliesi 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 28.06.2024, 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:

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;



- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento del compendio immobiliare esecutato, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 02/08/2023 a favore di

contro sig. e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena al Reg. Gen. n. 521, Reg. Part. n. 320 Presentazione n. 17 del 16/01/2024.

- Risulta inoltre depositato agli atti anche il Certificato Notarile sostitutivo dei Certificati Ipotecari ultraventennali degli immobili in proprietà al Sig.

In tutti gli atti del pignoramento emerge una univoca individuazione dei beni che compongono il compendio oggetto di esecuzione immobiliare.

Dagli atti risultano soggetti a pignoramento i beni come di seguito censiti al Catasto Fabbricati del comune di Castelnuovo Berardenga:

-Magazzino censito al P.T in Via di Guistrigona n.1, al **Foglio 180, P.IIa 5, Sub 12, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 26mq**

- Abitazione censita al P.1 in Via di Guistrigona n.1, al **Foglio 180, P.IIa 5, Sub 13, Cat. A/4 Classe 3, consistenza 3,5 vani**

- Unità Collabente censita al P.T. in Via di Guistrigona n.1, **Foglio 180, P.IIa 5, Sub 11, Cat. F/2.**

Le suddette unità immobiliari fanno parte del più ampio fabbricato ubicato in Loc. Guistrigona denominato Podere Palazzo.

- Risulta **esclusa del presente pignoramento** l'unità immobiliare censita al **Foglio 180, P.IIa 5, Sub. 8** identificata come Bene Comune Non Censibile che, secondo quanto riportato nell'Elenco dei Subalterni Assegnati con Denuncia di Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana con Tipo Mappale 129349 del 23/05/2008 e successivamente ribadito con Tipo Mappale 50815 del 03/10/2017, costituisce Resede Comune ai su elencati Subalterni 11, 12 e 13, pignorati, e come tale quindi non scindibile da questi.



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;

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali di tutti i beni pignorati, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), le planimetrie delle singole unità immobiliari e l'elenco dei subalterni per l'esatta individuazione dei beni. Si è inoltre provveduto ad acquisire gli ultimi elaborati di progetto approvati relativi sia agli immobili pignorati sia ai beni ed agli impianti di loro pertinenza.

Il tutto come da documentazione catastale e da documentazione relativa ai titoli abilitativi allegati negli appositi fascicoli a corredo della presente relazione.

-Non si rilevano carenze nella documentazione depositata agli atti salvo ribadire quanto affermato circa il mancato pignoramento del bene comune non censibile Sub.8.

Si riscontra, come sopra anticipato, la presenza del Certificato Notarile, redatto dal Dott. Vincenzo Calderini Notaio iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), depositata nel fascicolo telematico in data 22/01/2024, riportante per ciascuna delle unità immobiliari, gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali (attuali e predecessori) dei beni, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

- Per l'atto di provenienza dei beni al debitore esecutato viene allegato in apposito fascicolo la Nota di Trascrizione della Sentenza Traslativa con cui i beni sono stati assegnati in proprietà al debitore esecutato.

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;

Gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- Iscrizione di **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Cangiano Strato del 27 dicembre 2002 repertorio n. 3435/2043 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 31 dicembre 2002 al numero generale 14035 e al numero particolare 3021 a favore di

, domicilio ipotecario
eletto in per capitale di € 75.000,00 oltre ad interessi e
spese per una somma complessiva di € 150.000,00, durata 15 anni, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale
sull'immobile riportata in NCT al Foglio 180 Particella 5 Subalterno 4 sito nel comune
di Castelnuovo Berardenga (SI) oggetto della procedura. Debitore non datore di
ipoteca

. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente
annotamento: In data 07 dicembre 2022 ai nn. 12736/2353 di rettifica
(Rinnovazione).

- Trascrizione di **Atto di Compravendita** per Cessione di Diritti Edificatori atto Notaio
Riccardo Coppini del 10/04/2017, Rep. n. 70047, Racc. n. 29016 Trascritto a Siena il
12/04/2017 al reg. Gen. 3492 Reg. Part. 2336 a favore di per i diritti
di 1/3 e per i diritti di 2/3 contro per i diritti di piena
proprietà 1/1 a valere sui diritti edificatori (cubatura/volumetria) derivanti dalla
demolizione di porzioni di fabbricati identificati al C.F. del Comune di Castelnuovo
Berardenga Foglio 180 Part. 5 Sub. 9 (in parte), Sub. 10 (in parte) e Sub. 11
(integralmente).

(ndr. Per effetto delle avvenute demolizioni, la parte residuale del Sub.9 è stata
soppressa generando il Sub. 12 – la parte residuale del Sub. 10 è stata soppressa
generando il Sub. 13 – le porzioni demolite del sub. 9, sub.10 e l'intero sub.11 sono
state sopresse generando il Sub. 14 – resede comune ai nuovi Sub.12 e 13)

- Iscrizione di **Ipoteca in Rinnovazione** di ipoteca volontaria per concessione a
garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Cangiano Strato del 27 dicembre 2002
repertorio n. 3435/2043 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena
in data 07 dicembre 2022 al numero generale 12736 e al numero particolare 2353 a
favore di con sede in

, per capitale di € 75.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma



complessiva di € 150.000,00, a carico di

per i diritti di piena proprietà,

nato a

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU al foglio 180 Particella 5 Subalterno 11, riportato in NCEU al Foglio 180 Particella 5 Subalterno 12, riportato in NCEU al Foglio 180 Particella 5 Subalterno 13 siti nel comune di Castelnuovo Berardenga (SI) oggetto della procedura. Nota di rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Siena il 31 dicembre 2002 al numero generale 14035 e al numero particolare 3021 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- Trascrizione di **Verbale di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Siena del 18 dicembre 2023 Repertorio n. 2901 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 16 gennaio 2024 al numero generale 521 e al numero particolare 320 a favore di

, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU al Foglio 180 Particella 5 Subalterno 11, riportato in NCEU al Foglio 180 Particella 5 Subalterno 12, riportato in NCEU al Foglio 180 Particella 5 Subalterno 12, riportato in NCEU al Foglio 180 Particella 5 Subalterno 13 siti nel comune di Castelnuovo Berardenga (SI) oggetto della procedura.

-Detto della presenza dell'atto di vendita dei diritti edificatori per il recupero delle volumetrie provenienti anche dalla demolizione del Sub. 11, e che per effetto della sua demolizione, tale fabbricato, se pur dichiarato collabente, non esiste più da epoca precedente appunto al pignoramento ed al su posto è rimasta l'area di resede su cui esso insisteva, individuata al Sub.14, possiamo affermare che i beni pignorati non risultano sottoposti a ulteriori vincoli di uso, di inalienabilità e/o indivisibilità, né altri oneri reali o servitù, né soggetti a vincoli o provvedimenti di natura matrimoniale.

-Al contrario, la zona su cui ricade il fabbricato principale in cui sono inseriti i locali dei beni residui e denominato Podere Palazzo, risulta sottoposta a Vinicolo Idrogeologico, mentre il fabbricato stesso, risulta classificato dal Regolamento Urbanistico Comunale in "Classe 2 - Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-



architettonico” e come tale sono regolamentati gli interventi a cui esso può essere sottoposto.

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- L'unità immobiliare oggetto della presente perizia costituisce porzione di un fabbricato composto, oltre che dalle due unità immobiliari pignorate (Sub. 12 e Sub.13) da un totale di altre 3 abitazioni.

Non ci risulta tuttavia costituito in condominio né risulta presente uno specifico regolamento condominiale.

In assenza dello stesso, i beni pignorati non risultano soggetti a vincoli condominiali oltre a quelli dettati dal codice civile, in merito all'uso ed alla manutenzione delle parti comuni.

- Non risultano pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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;

- Sui beni pignorati non risultano gravare diritti demaniali, censi livelli usi civici o altri pesi.

I beni risultano tutti di piena ed esclusiva proprietà del soggetto esecutato.

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;

- Da quanto sopra riportato risultano iscritti oneri e/o vincoli non opponibili all'acquirente e quindi da cancellare costituiti dalla Trascrizione dell'Ipoteca di rinnovazione di Ipoteca Volontaria e la Trascrizione dell'atto di Pignoramento per la cancellazione delle quali si può stimare un costo di circa 1.150,00€ di cui 850,00€ (94€ + $0,50\% \times 150.000,00\text{€}$) per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria e 294,00€ per la cancellazione del pignoramento giudiziario.

- Nel contratto di cessione dei diritti edificatori, il debitore esecutato ha ceduto agli acquirenti il diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile di cui dichiara di godere, ad insistere sulla strada poderale ricadente sui terreni individuati al Foglio 180 Part. 1 e part. 243, (di proprietà terze non soggette alla presente procedura) e sulla part. 390 (ex part.244/B) di proprietà dello stesso esecutato.

Per effetto di variazioni degli identificativi catastali, la stessa servitù risulterebbe ricadere anche sul tratto della stessa strada poderale ricadente su quella che oggi è individuata come Part.107 (ex Part. 4, ex Part. 1).

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; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. 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, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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.;

Il compendio pignorato è costituito da **Abitazione di tipo civile** posta al piano primo di un più ampio fabbricato denominato Podere Palazzo, ubicato in Località Guistrigona a circa 3,5 chilometri dalla casa comunale di Castelnuovo Berardenga, oltre ad un **locale Magazzino** posto al di sotto dell'abitazione, al piano terreno dello stesso fabbricato e da una loro **Pertinenza comune**.



L'unità immobiliare per Abitazione in realtà è costituita da quanto rimane, a seguito della sua parziale demolizione, dell'abitazione originaria essendo infatti formata solamente da tre vani di cui uno di passaggio destinato a soggiorno e due destinati a camere da letto. Ciò che rimane dell'abitazione infatti risulta privo di cucina e di servizio igienico che si trovavano nella porzione di fabbricato che è stato demolito ed i cui volumi sono stati venduti a soggetto terzo e non oggetto di procedura esecutiva.

Per effetto della avvenuta demolizione di parte della vecchia abitazione, la porzione rimanente, che risulta oggi pignorata e si sviluppa per superficie netta totale di circa 43mq ed è strutturata come detto unicamente da tre stanze: un soggiorno di 13,40mq e due camere una di 18,30mq ed una di 11,25mq, per una superficie lorda corrispondente pari a 61,25 mq., versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione; ad essa infatti, vista la demolizione della scala esterna e dei vani da cui si accedeva in origine a questa porzione di abitazione, si può salire unicamente per il tramite di scala a pioli. Al suo interno sono inoltre presenti evidenti segni di infiltrazioni di acqua provenienti in parte dalla copertura ed in parte dalle aperture di porte e finestre che, anche là dove sono presenti degli infissi, questi non sono idonei ad impedire l'ingresso delle acque piovane.

Sebbene al suo interno siano ancora presenti alcuni elementi del vecchio arredo, ed alcuni corpi illuminanti, la stessa risulta sprovvista di impianti funzionanti. L'impianto elettrico infatti, in parte sottotraccia, in parte con conduttori a vista risulta privo di protezioni e non a norma ed è comunque scollegato dalla rete di distribuzione. Non risulta inoltre installato un impianto di riscaldamento, gli ambienti venivano riscaldati con radiatori elettrici e con una stufa a legna presente nel soggiorno. Come detto l'unità immobiliare è priva di cucina e di servizio igienico; la tubazione dell'acqua corrente, così come quella degli scarichi sono rimasti isolati su di una parte esterna in corrispondenza di quella che era la posizione di cucina e bagno della vecchia abitazione.

L'unità immobiliare pignorata e sopra descritta risulta censita al Catasto Fabbricati di Castelnuovo Berardenga al **Foglio 180 P.IIa 5 sub 13**, cat. **A/4 Classe 3** Consistenza di 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, ubicato in Loc. Guistrigona n.1 P.1, si trova sul retro del piano primo del Podere Palazzo e si raggiunge dalla Strada Comunale del Chiantino per il tramite di una strada poderale ricadente su terreni di



proprietà privata (C.T. Foglio 180 Part.IIa 1, Part. 243, Part. 390 e Part. 170) ed attraversando poi la corte condominiale prospiciente Podere Palazzo stesso (C.T. Foglio 180 Part.IIa 238 ex Part.5).

Anche l'unità immobiliare pignorata e censita come **Magazzino** risulta essere quanto rimane di una precedente unità immobiliare più ampia e parzialmente demolita.

Il magazzino attualmente pignorato è censito al Comune di Castelnuovo Berardenga al **Foglio 180 P.IIa 5 sub 12**, cat. C/2 Classe 3 Consistenza di 26mq, rendita 33,57 Euro, ubicato in Loc. Guistrigona n.1 P.T., sullo stesso lato di Podere Palazzo al piano terra della abitazione sopra descritta, ed è composto da un unico vano della superficie netta di 24,80mq e superficie lorda di 36,54 mq, con pavimento in cemento, pareti intonacati e soffitto con travetti in c.a. e laterizio a vista. Al locale si accede dalla corte di proprietà per mezzo di una porta ricavata nella parete costruita a tamponamento di quello che era l'arco in mattoni che divideva questo magazzino dalla porzione di fabbricato andato demolito.

Il compendio pignorato è completato da ciò che rimane dell'**unità collabente** censita al **Catasto Fabbricati al Foglio 180 Part.IIa 5 Sub 11**. Come evidenziato in precedenza, l'unità collabente, per effetto della sua demolizione e trasferimento del diritto di ricostruzione, **non esiste più da epoca precedente al pignoramento stesso**. In luogo del fabbricato diruto troviamo oggi l'area sulla quale insistevano sia tale unità collabente, sia le porzioni demolite dei fabbricati (ex Sub. 9 e ex Sub.10) le cui porzioni rimanenti hanno dato origine alle unità immobiliari come oggi pignorate (Sub.12 e Sub.13).

Per un errore nell'aggiornamento delle denunce di variazione catastale, il Sub.11 non è stato ancora soppresso, ma è evidente che tale unità immobiliare di fatto non esiste più, proprio per effetto della sua demolizione e ricostruzione con recupero dei volumi in diversa collocazione. Come in precedenza detto, al posto del fabbricato diruto è rimasta un'area solo parzialmente cinta dai resti delle rovine di alcune porzioni di muratura, che però, per effetto di una prescrizione contenuta sia nel Permesso di Costruire rilasciato dal comune, sia soprattutto nell'atto di vendita (al Punto B dell'art.1) del diritto edificatorio per la ricostruzione dei volumi in demolizione, dovevano essere completamente demoliti a cura e spese del venditore (l'attuale debitore esecutato).

A seguito delle demolizioni e della vendita del diritto di ricostruzione, è stata



presentata denuncia di variazione catastale, (Prat. SI0052552 del 11/10/2017 in atti dal 12/10/2017) con cui è stata costituito il bene comune non censibile identificato al Foglio 180 Part. 5 Sub. 14 (bene comune ai nuovi costituiti Sub.12 e Sub.13), senza però aver dato procedura alla soppressione del Sub.11.

Dall'Atto di Pignoramento non risulta inoltre sottoposto a procedimento esecutivo l'altra porzione di terreno, identificato sempre al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 180 Part.5 Sub.8 che costituisce bene comune non censibile (BCNC) ai subalterni pignorati Sub. 11, Sub. 12 e Sub. 13.

Ai fini della presente procedura si ritiene necessario procedere prima della vendita, in primo luogo alla soppressione del Subalterno 11, ed in secondo luogo estendere la procedura ai Subalterni 8 e Subalterno 14 così da regolarizzare la vendita ai beni effettivamente presenti e a servizio esclusivo dei beni immobiliari correttamente individuati.

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;

- Le descrizioni attuali dei beni pignorati risultano conformi a quanto riportato negli atti di pignoramento e consentono una univoca individuazione dei beni, con l'eccezione di quanto riferito al quesito che precede, relativamente all'unità immobiliare indicata come collabente e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 180 Part. 5 Sub.11.

- Anche le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con protocollo n. SI0052552 del 12/10/2017 per la Part. 5 Sub. 12 e protocollo n. SI0052849 del 13/10/2017 per la Part. 5 Sub.13, rappresentano correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1° accesso utile effettuato congiuntamente al custode giudiziario incaricato in data 11/09/2024.

- Per quanto sopra rilevato in merito alla presenza del resede Sub. 14 in luogo di parte del fabbricato Sub.9, parte del fabbricato Sub. 10 e integralmente del fabbricato collabente Sub.11 si vedano le allegate planimetrie catastali storiche e i progetti allegati al permesso di costruire con cui ne venivano autorizzate le demolizioni per la



loro ricostruzione in diversa collocazione.

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

- Per meglio e più correttamente individuare lo stato dei fatti occorrerebbe procedere, con l'autorizzazione del Giudice Esecutore, all'aggiornamento dei dati catastali richiedendo la soppressione dell'unità collabente Sub.11 e la rettifica dei dati riportati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni.

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

I beni che costituiscono il compendio pignorato risultano avere destinazione residenziale.

-Secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali l'area su cui sorgono le unità immobiliare oggetto di valutazione risulta ricadere in "Area ad esclusiva funzione Agricola" (art.39 NTA), appartenente all'Unità Territoriale Organica Elementare di Castelnuovo Berardenga (UTOE 1 art.7 e 79 NTA), Sub-sistema delle Masse della Berardenga (art.60 e 74). Come detto inoltre il fabbricato risulta identificato dallo strumento urbanistico da apposita schedatura del Patrimonio Rurale al n.182 in cui sono individuati l'insieme dei fabbricati che compongono la località al toponimo Palazzo, ed in cui sono individuati e rappresentati nello specifico il fabbricato principale Podere Palazzo al n. 1201 e la porzione non più esistente in quanto demolita nel corso degli interventi del 2018 al n. 2798.

- Non trattandosi di terreni agricoli non risulta necessario acquisire 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; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

- Presentata richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare in data 28/10/2024 una prima richiesta di accesso al Comune, con l'intento di ricercare le pratiche edilizie indicate sui registri di archivio e riguardanti le unità immobiliari pignorate per estrarre la documentazione di interesse. Dall'esame dei registri e dei fascicoli conservati negli archivi risulta che:

- I fabbricati pignorati sono stati edificati in epoca antecedente al 01/09/1967. Dalla raccolta delle foto aeree rintracciabili, il fabbricato risulta già presente al 1954 mentre dalla schedatura del patrimonio edilizio redatta a corredo del Quadro Conoscitivo per la redazione degli strumenti urbanistici attualmente in vigore, tutti i fabbricati risultano addirittura presenti alla data del 1825.

Urbanisticamente i beni oggetto della presente perizia sono stati rappresentati per la prima (ed unica volta) nelle pratiche edilizie comunali in occasione della richiesta di Permesso di Costruire n. 14/2017 del 24/08/2017 e successiva Variante del 30/01/2018, che come già citato in risposta ai precedenti quesiti, ne prevedeva la parziale demolizione.

In tale pratica edilizia, l'unica rintracciabile inerentemente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, gli immobili sono rappresentati sia allo stato originario, prima degli interventi di demolizione, sia allo stato di progetto, ossia a quello successivo alla demolizione.

Trattandosi di una pratica edilizia per il cui rilascio era propedeutica la verifica della conformità dei fabbricati allo stato originario, va da sé che ai sensi del comma 1-bis) dell'art. 9-bis quello rappresentato nel progetto come stato attuale corrispondesse allo stato legittimo prima degli interventi.

Alla data del 1° accesso ai beni staggiti, si è riscontrata una esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi come da noi rilevati e quanto rappresentato negli elaborati grafici rappresentanti lo stato trasformato a seguito degli interventi autorizzati con i suddetti Permessi a Costruire. Unica difformità rispetto a tali progetti ma soprattutto



alle prescrizioni espresse nel Permesso rilasciato è rappresentato dalla mancata demolizione di parte delle murature dei volumi di cui era prevista la completa demolizione. Sull'area di sedime su cui sorgevano dette costruzione sono infatti rimaste porzioni di alcune delle pareti che delimitavano la porcilaia (fabbricato collabente) ed il magazzino del piano terra (porzione del ex sub.9). Dette murature erano rappresentate sui progetti come pareti che si intendevano mantenere in piedi, ma su questo la commissione edilizia nella seduta del 21/03/2017 si era espressa molto chiaramente in senso avverso; tale parere è ripotato integralmente come prescrizione nel Permesso di Costruire rilasciato ed era talmente chiaro ai titolari del Permesso di Costruire, da inserire nel già citato Contratto di Vendita dei Diritti Edificatori, all'art.6 punto b) la clausola sugli obblighi del venditore ad adempiere a tutte le opere di demolizione e di eventuali ripristino delle parti confinanti come previste in progetto, prevedendone al successivo punto d) l'intero costo a carico del venditore, e nei paragrafi a seguire, prevedere anche condizioni di garanzia risarcitoria nel caso di inadempienza del venditore.

A detta dello scrivente, tali opere di demolizione non sono state al contrario realizzate integralmente, contravvenendo alle prescrizioni del permesso di costruire, fatto che costituisce illecito edilizio tale da non poter configurare l'opera di demolizione conforme al titolo edilizio rilasciato.

Tale condizione potrà essere ricondotta alla piena legittimità mediante il completamento delle opere di demolizione dei relitti delle muratura lasciate in essere.

- Dagli atti al Comune di Castelnuovo Berardenga non risultano siano mai stati rilasciati dal comune Certificazioni di Agibilità relative ai beni come si trovavano in epoca precedente agli interventi di parziale demolizione, né se ne trovano depositate a firma di tecnico abilitato relativamente ai beni come risultanti a seguito delle avvenute parziali demolizioni per recupero delle volumetrie in altra collocazione.

A memoria dell'art. 149 della L.R. Toscana n. 65/2014, a seguito dei lavori di demolizione, che hanno quindi interessato parti strutturali dell'edificio, per le unità immobiliari residue, avrebbero dovuto essere depositate specifiche Attestazioni Asseverate di Agibilità, ma che non essendo garantite le condizioni di sicurezza, igiene e salubrità cui al comma 2 dello stesso articolo, dette asseverazioni non potevano evidentemente essere prodotte.

I beni risultano quindi NON AGIBILI/ABITABILI.



- Sull'area di sedime dei beni non si rileva la presenza di rifiuti speciali. Sono al contrario presenti materiali ed attrezzature edili provenienti dal cantiere allestito per la demolizione dei volumi e delle murature previste in progetto.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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;

- Come annotato anche dalla relazione redatta dal custode giudiziario, i beni pignorati, sia alla data del primo accesso del 11.09.2024 sia alla data della redazione della presente, risultano nella disponibilità ed occupati dal debitore esecutato che naturalmente, come da certificati anagrafici allegati in apposito fascicolo, dimora con la propria famiglia in altro immobile.

La detenzione e l'occupazione dei beni viene effettuata dal debitore a titolo di proprietario esclusivo e non per effetto di contratti di locazione.

- Per quanto riguarda l'unità immobiliare per abitazione, trattandosi di un bene non solo non agibile, ma neppure accessibile in condizioni di sicurezza, si omette la determinazione del giusto prezzo di locazione.

- Al contrario, per il magazzino, se pur non in possesso di certificazione di agibilità, ma di fatto utilizzabile come è utilizzato a scopo di deposito di attrezzature e materiali, di seguito si riporta il calcolo del giusto prezzo di locazione.

Giusto Prezzo di Locazione Magazzino

- Sulla base dei parametri dimensionali come calcolati in risposta al successivo quesito n.17, si determina di seguito il giusto prezzo di locazione del locale magazzino, basandosi sui valori di mercato riportati da OMI.

Per i magazzini nella zona di riferimento, si rilevano valori OMI degli affitti compresi tra 1,40 e 2,40 €/mq x mese.



Da considerare che dalla consultazione delle agenzie immobiliari operanti nella zona compresa tra il Chianti senese e la Val d'Arbia, non sono presenti locazioni di locali ad uso magazzino in zona prevalentemente agricola.

Per l'immobile in oggetto, si ritiene di poter adottare prudenzialmente come valore di riferimento il valore medio OMI ovvero il valore di 1,90€/mq x mese.

Applicando questo valore alla Superficie Lorda dei fabbricati oggetto di valutazione (pari a 36,54mq) si ottiene un valore di locazione pari a 36,54mq x 1,90€/mq =69,43€/mese che arrotondamento all'unità superiore determina il

Giusto Prezzo di Locazione dell'immobile in 70,00€/mese

Pari ad un canone di 840,00 €/anno

E quindi una indennità di occupazione determinata nella metà del canone, pari quindi a:

Indennità di Occupazione 35,00€/mese

Pari ad una indennità di 420€/anno

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;

- Estratto Atto di Matrimonio viene riportato in apposito fascicolo allegato.

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);

- Caso non ricorrente.

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

Come detto precedentemente, l'unità immobiliare per abitazione risulta sprovvista di impianti funzionanti.

L'impianto elettrico infatti, in parte sottotraccia, in parte con conduttori a vista risulta privo di protezioni e non a norma è comunque scollegato dalla rete di distribuzione. Non risulta inoltre installato un impianto di riscaldamento, gli ambienti venivano



riscaldati con radiatori elettrici e con una stufa a legna presente in quello che era il locale di soggiorno. L'unità è inoltre priva di cucina e di servizio igienico; la tubazione dell'acqua corrente, così come quella degli scarichi sono rimasti isolati su di una parte esterna in corrispondenza di quella che era la posizione di cucina e bagno della vecchia abitazione.

Non essendo quindi agibile/abitabile non ricorre l'obbligo di presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dal Dlgs 192/2005 art. 3 comma 3 punto c-bis "edifici dichiarati inagibili o collabenti".

Anche il magazzino risulta privo di impianto di riscaldamento e di impianto elettrico funzionante.

Anche l'unità immobiliare del Magazzino (Fg.180 Part. 5 Sub. 12), non essendo destinata ad abitazione e priva di impianto di riscaldamento è esclusa dall'obbligo di redazione della certificazione energetica.

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

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

Per evitare la frammentazione dei beni pignorati si ritiene non sia né utile, né conveniente alla procedura, alienare separatamente le due porzioni di fabbricato.

Alla luce di quanto considerato si ritiene conveniente alienare il compendio in un unico lotto di vendita, la cui descrizione può essere sinteticamente riassunta come:

“Lotto Unico ubicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga, in porzione del fabbricato denominato Podere Palazzo in Loc. Guistrigona, a 3,5 chilometri dal centro abitato del capoluogo e costituito da

-Abitazione di tipo civile (NCEU Foglio 180, Part. 5, Sub. 13, cat. A/4) di tre vani completamente da ristrutturare al piano primo”



-Magazzino (NCEU Foglio 180, Part. 5, Sub. 12, cat C/2) in unico vano posto al di sotto dell'abitazione, al piano terreno dello stesso fabbricato

- Completano il lotto unico le aree di resede esclusive alle unità immobiliari precedenti (NCEU Foglio 180, Part. 5, Sub. 8 e Sub. 14)

Il lotto unico confina con la corte condominiale di Podere Palazzo di proprietà di

, e con le proprietà di

, di , di ,

di , di

, salvo se altri.

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

- 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 alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie.

I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, verranno poi generalmente verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.

Dall'indagine di mercato condotta, risulta tuttavia veramente difficoltoso reperire unità immobiliari in complessi edilizi più ampi e simili per dimensione ed ubicazione; per piccole abitazioni ricavate in porzione di fabbricati residenziali in aree extra urbane a vocazione agricola come nel caso in esame.

Volendo adottare criteri prudenziali si ritiene perciò di poter assumere come valore al finito dei beni in oggetto il valore medio rilevato da OMI per le unità abitative di civile abitazione pari a 1.600,00€/mq, assolutamente in linea con i valori medi rilevati anche da BorsinoImmobiliare.it

Trattandosi però di un porzione di fabbricato in pessimo stato di conservazione e manutenzione su cui sono necessari interventi di ristrutturazione abbastanza rilevanti rispetto alla normali condizioni di abitabilità degli immobili presenti sul mercato, per la stima del valore dei beni in oggetto, stabilito il valore unitario di mercato dei beni normalmente mantenuti, si ritiene dover applicare come detrazione il valore di mercato del costo medio per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione di "tipo medio", ovvero un intervento che non comporti modifiche alle parti strutturali orizzontali e/o verticali, ma che coinvolga integralmente le partizioni interne, le finiture interne/esterne, compreso una scala per raggiungere il primo piano, nonché tutti gli impianti.

Applicando quindi al valore sopra stabilito, una svalutazione pari al costo di ristrutturazione che nel caso specifico, sulla base dei parametri adottati dalla confederazione delle professioni tecniche della toscana incide sulla superficie commerciale vendibile come più avanti determinata (SCV) per circa 1.020,00€/mq,



Costi costruzione edifici
L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edifici. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edificio, struttura e impianti.

Residenziale rinnovo

Localizzazione opera
Provincia: Siena
Comune: Castelnovo Berardenga

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia
☐ Monofamiliare isolata
☐ Bifamiliare
☐ Casa a schiera
☒ Palazzina d'urto
☐ Palazzina d'urto

2. Tipologia intervento
☐ Intero fabbricato
☒ Singola unità abitativa
☐ Presenza accessori

3. Rendimento energetico
☐ Basso
☐ Medio
☒ Alto
☐ Massimo

4. Qualità finiture
☐ Economica
☒ Media
☐ Migliore

5. Numero piani
☐ Un piano
☒ Due piani
☐ Tre piani e oltre

6. Seminterrato
☐ Presente ed abitabile
☐ Presente e non abitabile
☒ Non presente

7. Sottotetto
☐ Presente ed abitabile
☐ Presente e non abitabile
☒ Non presente

8. Accessibilità cadere
☐ Normale
☒ Penalizzata
☐ Molto penalizzata

Caratterizzazione intervento

	Incidenza sull'esperto (%)
Tramezzature	50
Manto di copertura	50
Impacchettamento	50
Isolanti e coibenti	100
Pavimenti e rivestimenti	100
Opere in pietra	20
Intonaci interni ed esterni	100
Opere da falegname	0
Porte portoni e finestre	100
Serramenti e ringhiere	100
Vetri	100
Vanelli	100
Impianto idroelettrico	100
Impianto riscaldamento	100
Impianto elettrico	100
Opere esterne	100

Voci di costo aggiuntive

Voce 1: Vano scala per primo piano 10000 €
 Voce 2: - selezione -
 Voce 3: - selezione -

Costo aggiuntivo totale: 10.000,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda
 Residenziale: 90 mq
 Terrazza loggia e balconi: 0 mq
 Superficie coperta: 65 mq
Superficie totale: 90,00
Superficie parametrica: 90,00

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

	Costo al metro quadro	Costo complessivo	di cui	Quota
	815,93 €/mq	73.651,50 €		
di cui				
Edificio	65.220,71 €			81,57%
Struttura	9,00 €			0,00%
Impianti elettrici	7.041,91 €			9,61%
Altri impianti	7.388,88 €			9,93%

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€)

	Costo al metro quadro	Costo complessivo	di cui	Quota
	917,97 €/mq	89.900,00 €		
di cui				
Edificio	65.220,71 €			72,50%
Struttura	10.000,00 €			11,12%
Impianti elettrici	7.041,91 €			7,83%
Altri impianti	7.638,88 €			8,55%

89.900,00 / 87,88 mq = ~ 1.020,00€/mq SCV

se ne ottiene così un valore unitario lordo (VL) applicabile ai beni completamente da ristrutturare ed oggetto della nostra valutazione pari a (1.600,00-1.020,00) = **580€/mq di SCV**.

Il valore unitario come sopra determinato, verrà applicato alle Superfici Commerciali Vendibili (SCV) dei fabbricati, calcolate in osservanza del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito la determinazione della SCV ed i relativi Valori Commerciali Lordi (VCL).

Abitazioni di tipo civile e magazzino (Sub. 13 e Sub. 12)

<u>Abitazione P.1 Sub 13</u>	SL = 61,25mq => SCV = 61,25 x 100%	= 61,25mq
<u>Magazzino P.T. Sub 12</u>	SL = 36,54mq => SCV = 36,54 x 35%	= 12,79mq

Corte di accesso e Resede Pertinenza (Sub. 8 e Sub.14) esclusive ai Sub. 12 e 13

Corte accesso Sub 8 (primi 25 mq)	SL = 25,00mq => SCV = 25,00 x 10% = 2,50mq
Corte accesso Sub 8 (oltre 25 mq)	SL = 82,00mq => SCV = 82,00 x 2% = 1,64mq
Resede Sub 14 (primi 25 mq)	SL = 25,00mq => SCV = 25,00 x 15% = 3,75mq
Resede Sub 14 (oltre 25 mq)	SL = 63,00mq => SCV = 119,00 x 5% = 5,95mq

Sommando i valori parziali si ottiene così una superficie commerciale vendibile pari a: **Totale SCV = 87,88mq**

Moltiplicando la quale per il valore unitario come sopra determinato si ottiene il seguente Valore Commerciale Lordo (VCL):

$$\text{VCL} = 87,88 \text{ mq} \times 580,00 \text{ €/mq} = 50.970,40 \text{ €}$$

Applicando al valore lordo ricavato, la decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita giudiziaria, si ottiene:

$$\begin{array}{rcl} 50.970,40 \text{ €} \times -15\% & = & - 7.645,56 \text{ €} \\ 50.970,40 \text{ €} - 7.645,56 \text{ €} & = & 43.424,84 \text{ €} \end{array}$$

Arrotondabile per eccesso al

Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 44.000,00 €
(euro Quarantaquattromila/00)

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 congruagli 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;

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà (1/1).

Punto 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;

- Caso non ricorrente.

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

- Caso non ricorrente.

Punto 21) 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; la suddetta



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

In conclusione si può quindi riepilogare che il compendio pignorato può essere posto in vendita come:

“Lotto Unico ubicato nel Comune di Castelnuovo Berardenga, occupante una porzione del fabbricato denominato Podere Palazzo in Loc. Guistrigona, a 3,5 chilometri dal centro abitato del capoluogo e costituito da:

- Abitazione di tipo civile (NCEU Foglio 180, Part. 5, Sub. 13, cat. A/4) di tre vani completamente da ristrutturare al piano primo;
- Magazzino (NCEU Foglio 180, Part. 5, Sub. 12, cat C/2) in unico vano posto al di sotto dell’abitazione, al piano terreno dello stesso fabbricato;
- Beni Comuni Non Censibili costituenti aree di resede esclusive alle 2 unità immobiliari precedenti (NCEU Foglio 180, Part. 5, Sub. 8 e Sub. 14).

Il Lotto Unico confina con la corte condominiale di Podere Palazzo di proprietà di

, e con le proprietà private di

, di

, di

di

, di

, salvo se altri”,

Al Valore a Base di Vendita di

44.000,00 €

(euro Quarantaquattromila/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, 10/03/2025

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO


Architetto
CLAUDIO CENCETTI
N° 307
Sez. A/a
PROVINCIA DI SIENA



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Atti del Procedimento

Atto di Pignoramento
Nota di Trascrizione Pignoramento
Certificazione Notarile sostitutiva

2. Documentazione Catastale

Visure storiche per immobile
Elaborati Planimetrici ed Elenco Subalterni attuali e precedenti
Estratto di Mappa attuali e precedenti
Planimetrie Catastali attuali e predecessori

3. Visure Ipocatastali, Contratti e Atto di Provenienza

Elenco sintetico Formalità da Cancellare
Contratto Cessione Diritti Edificatori Volumetrie in Demolizione
Nota di Trascrizione Sentenza Traslativa Tribunale di Siena

4. Titoli Edilizi e Stato Legittimo

Titoli Edilizi rilasciati dal Comune
Successione storica Foto Aeree

5. Planimetrie immobile

Planimetrie dello stato di fatto

6. Verbali di Accesso, Rilievo e Certificati Anagrafici

Relazione di 1°Accesso
Rilievo dello stato di consistenza degli immobili
Certificati Anagrafici

7. Raccolta Documentazione Fotografica

