

IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 109/2022

Creditore Procedente: -----

Debitori: -----

RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

che all'udienza del 19 Gennaio 2023 lo scrivente Dott. Arch. Fabio Fiorini residente in Montepulciano (Siena) Via dell'Acquapuzzola n°13, iscritto all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n° 220 Sez.A/a, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, veniva incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella l'incarico di esperto estimatore designato ai sensi dell'art 569 c.p.c, nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;

. **Ciò premesso:**

lo scrivente esperto estimatore considerato:

- che in data **16 Maggio 2023** ha eseguito i primo accesso insieme al rappresentante dell'IVG;

- che, eseguiti gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

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 venti 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 commi*

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;

I beni oggetto della presente relazione sono identificati catastalmente al NCEU e Terreni di Siena nel Comune di Sinalunga e Trequanda con i seguenti identificativi:

Beni del gruppo Unico - COMUNE DI SINALUNGA di proprietà:

----- per la piena proprietà 1/1 su:

- **Abitazione interna alla villa** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga(SI) in Località Sodo Piano T-1 al **Foglio 90 Part. 14 Subalterno 14** Categoria **A/8** Classe 1 Consistenza 29 vani Superficie catastale 843 mq. escluse aree scoperte pari a 687 mq. Rendita 4942,49 €.;
 - **Negozi e bottega** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga(SI) in Località Sodo Piano T-1 al **Foglio 90 Part. 14 Subalterno 15** Categoria **C/1** Classe 3 Consistenza 71 mq. Superficie catastale 94 mq. Rendita 480,36 €.;
 - **Magazzino Deposito** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga(SI) in Località Sodo Piano T al **Foglio 90 Part. 14 Subalterno 16** Categoria **C/2** Classe 1 Consistenza 45 mq. Superficie catastale 57 mq. Rendita 144,09 €.;
 - **Terreno** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga(SI) al **Foglio 90 Part. 87** di are 96 ca 37 Reddito Dominicale 14,93€. Agrario 19,91 di qualità Uliveto e classe 3.;
 - **Terreno** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Trequanda (SI) al **Foglio 46 Part. 39** di ca 50. Reddito Dominicale 0,14 €. Agrario 0,13 di qualità Vigneto e classe 2.;
- come citato nell'atto notarile e nell'atto di pignoramento.
- **PROVENIENZA**
 - Gli immobili in oggetto sono pervenuti a ----- **in data 3/04/2008**, per la quota della piena proprietà in regime di separazione dei beni:
 - Foglio 90 Particella 14 Subalterno 2 graffate;
 - Foglio 90 Particella 14 Subalterno 4;
 - Foglio 90 Particella 14 Subalterno 5;
 - Foglio 90 Particella 14 Subalterno 3 con unità precedente identificata da Foglio 90 Particella 14 Foglio 90 Particella 86, Foglio 90 Particella 82, Sinalunga foglio 90 particella 87 con unità precedentemente identificata da Foglio 90 particella 14 Foglio 90 Particella 15 Foglio 90 Particella 63, Sinalunga foglio 90 particella 88 con unità precedente identificata da Foglio 90

Particella 64 Foglio 90 Particella 87 Foglio 90 Particella 90 è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 23/04/2008 N° rep. 308 TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO IN

da potere di ----- nato il
.F. -----, ----- nata il
C.F. -----.

- A -----, -----, la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà degli immobili in Sinalunga distinti in catasto rustico alla partita 4871, Foglio 90 Particelle 14 e 15 e in Trequanda distinti in catasto rustico alla partita 1013 Foglio 46 Particella 12, 1 e 2 è pervenuta per atto di compravendita del 10/11/1979 a rogito Notaio ----- di Sinalunga, trascritto il 14/11/1979 nn. 3983/2537 da potere di “-----” a responsabilità limitata, con sede in Arezzo, via del Trionfo 64.

- **Per il terreno posto in Trequanda Foglio 46 Part. 39**

- A -----, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni in terreno in Trequanda distinto al Foglio 46 particella 39 con unità precedente identificata da Foglio 46 Particella 1/B è pervenuta per atto di permuta del 14/01/2011 Numero di repertorio 58648/17117 Notaio ----- con ----- trascritto il 3/02/2011 nn. 408/270 da potere di ----- C.F. -----.

- A -----, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Trequanda distinto al Foglio 46 Particella 1 è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 27/03/2003 numero di repertorio 273/2003 TRIBUNALE DI SIENA trascritto il 09/04/2003 nn.2037/1320 da potere di ----- nato il -----

(AR) C.F. -----, ----- Nata il -----
C.F. -----

- A -----, -----, la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena degli immobili in Sinalunga distinti in catasto terreni alla partita 4871, Foglio 90 Particelle 14 e 15 e in Trequanda distinti in catasto terreni alla partita 1013 Foglio 46 Particella 12, 1 e 2 è pervenuta per atto di compravendita del 10/11/1979 a rogito Notaio ----- di Sinalunga, trascritto il 14/11/1979 nn. 3983/2537 da potere di “-----” a responsabilità limitata, con sede in Arezzo, via del Trionfo 64.

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;

Allegate alla presente relazione trasmettiamo:

Allegato B Estratto di mappa catastale, visure catastali, planimetrie catastali, visure storiche, contratto di provenienza.

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;

Relativamente ai gravami sul ventennio si evidenzia che sono presenti:

- a) **ISCRIZIONE n° 3818/712 del 6 Agosto 2008** Ipoteca volontaria nascente da Concessione in Garanzia di Apertura di Credito del 30/07/2008 NR 19145/13961 Notaio ----- Sede ----- (VR) a favore di ----- Sede [REDACTED] C.F. ----- contro ----- nato il [REDACTED] C.F. ----- Capitale Euro 650.000,00 Totale €. 975.000,00 durata anni 2. Grava su Sinalunga Foglio 90 Particella 14 Subalterno 2 graffate Foglio 90 Particella 14 Subalterno 4 Foglio 90 Particella 14 Subalterno 5, Sinalunga Foglio 90 Particella 14 Sub. 3, Sinalunga Foglio 90 Part. 87 e Part. 88.
- b) **ISCRIZIONE n° 3744/496 del 19 Ottobre 2012** Ipoteca volontaria nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 15/10/2012 NR 28536/21672 Notaio ----- Sede SONA (VR) a favore di ----- Sede di VERONA C.F. 03700430238 contro ----- Nato il [REDACTED] ----- capitale €. 185.000,00 Totale €. 370.000,00 Durata 13 anni che Grava su immobili in Sinalunga distinti al Foglio 90 Part. 14 Sub. 3 e Part. 14 Sub. 11 e sub 12.
- c) **ISCRIZIONE n° 207/18 del 21 Gennaio 2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO** del 11/06/2013 numero di repertorio 588 emesso da GIUDICE DI PACE sede Montepulciano (SI) a favore di ----- Nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. ----- contro ----- nato il [REDACTED] CF ----- capitale €. 2.681,97 totale €. 3.900,00 che grava su immobile in Sinalunga distinto al Foglio 90 Particella 14 Sub. 3 Part. 14 Sub. 11 Particella 14 Sub. 12, Foglio 90 Particella 87 e particella 88.
- d) **ISCRIZIONE n° 4634/675 del 23 Novembre 2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** del 22/11/2017 NR 764/10417 EMESSO DA AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede Roma a CF 13756881002 (Domicilio Ipotecario eletto Via Garibaldi 58 Siena, contro ----- nato il [REDACTED] a VERONA CF -----

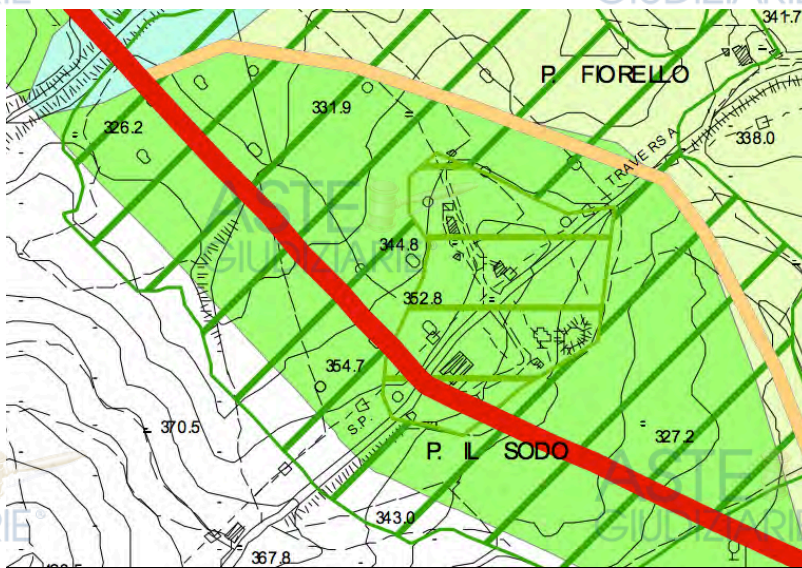
----- capitale €. 47.937,97 totale €. 95.874,00 CHE GRAVA SU IMMOBILE IN SINALUNGA Foglio 90 Part. 14 sub11.

e) **ISCRIZIONE n° 4750/694 del 1 Dicembre 2017 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 27/07/2017** numero di repertorio 3124 emesso da TRIBUNALE DI VERONA sede Verona a favore di ----- con sede a Milano CF ----- (Domicilio Ipotecario eletto Verona Vicolo Pietrone 1B c/o -----) contro ----- nato il [REDACTED] a VERONA CF ----- capitale €. 1.214.654,35 TOTALE €. 150.000,00 che grava su immobile in Sinalunga distinto al Foglio 90, Particella 14 Sub. 7 Part. 14 Sub. 8, Particella 14 Sub. 9, Particella 14 Sub. 10, Particella 14 Sub. 13 e Sub 14, oltre che sul Comune di Trequanda Foglio 46 part. 39.

f) **TRASCRIZIONE n° 3963/2997 del 12 Settembre 2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/08/2022** numero di repertorio 1770 emesso da UFFICIAE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA a favore di ----- SRL con sede a Roma C.F. ----- (Richiedente: ----- SRL via Piemonte , 38 Roma), contro ----- nato il [REDACTED] CF ----- che grava su immobile in Sinalunga distinto al Foglio 90, Particella 14 Sub. 14 Part. 14 Sub. 15, Particella 14 Sub. 16, oltre che al Foglio 90 part. 87 del comune di Sinalunga e sul Comune di Trequanda Foglio 46 part. 39.

VINCOLI

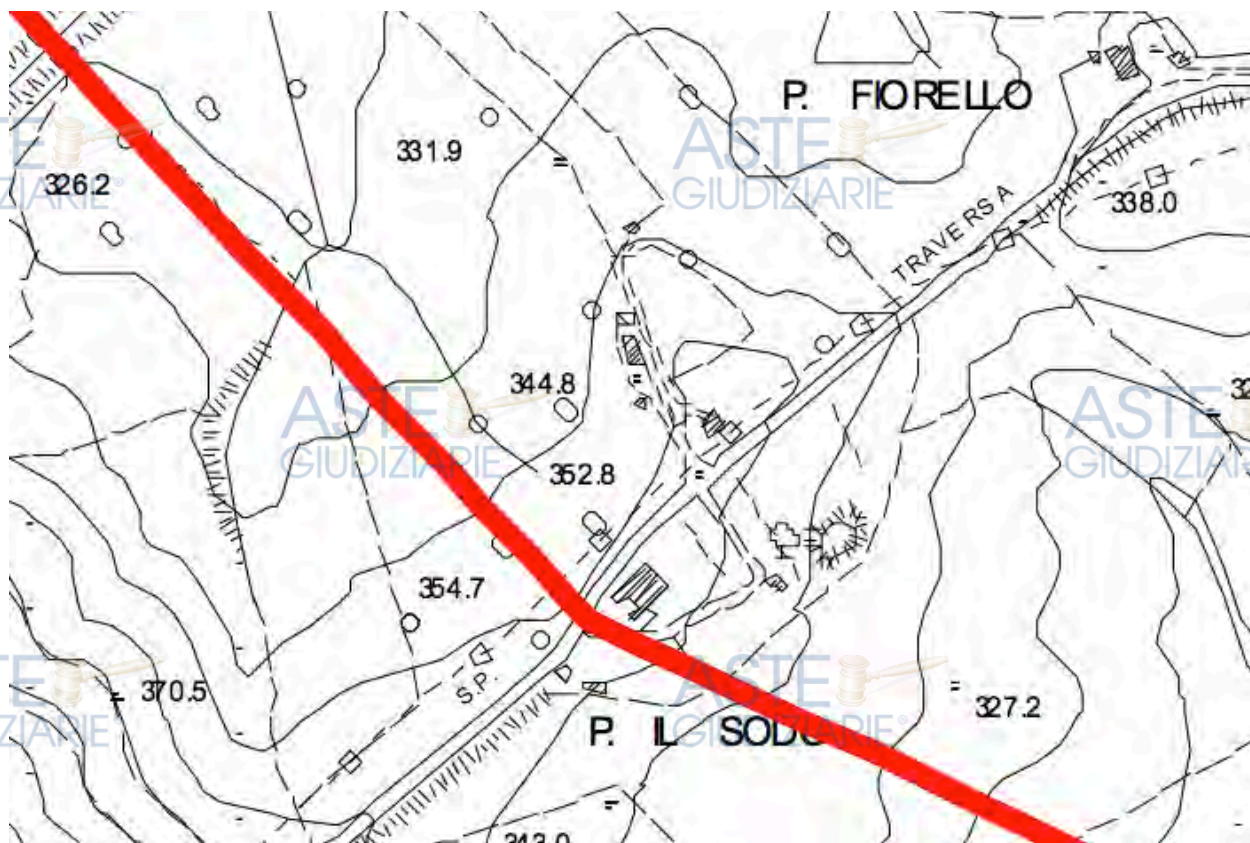
- L'area su cui insiste il fabbricato risulta inserita nel Sistema dei Rilievi Antiappenninici della Dorsale di Piazza di Siena



Sistemi di paesaggio

-  RA14 - Sistema Rilievi Antiappenninici: Sottosistema della Dorsale di Piazza di Siena - Monte Sinalunga
-  AP19 - Sistema Rilievi Appenninici: Sottosistema della Dorsale di Rapolano - Sinalunga
-  CP8 - Sistema Colline Plioceniche: Sottosistema Crete Senesi
-  CP10 - Sistema Colline Plioceniche: Sottosistema Chiusi - Montepulciano
-  C18 - Sistema Conche Intermontane: Sottosistema Val di Chiana Senese

- Il casale risulta all'interno del Perimetro di pertinenza dei beni storico architettonici del territorio aperto (Art. L9,L10,L11)



Aree di pertinenza degli aggregati

-  Art. L8 comma 5
-  Art. L8 comma 6
-  Art. L8 comma 7
-  Beni storico-architettonici del territorio aperto (Artt. L9, L10, L11)
-  Pertinenze dei beni storico architettonici del territorio aperto (Art. L9, L10, L11)

L'area su cui sorge l'edificio risulta inserito nel riepilogo normativo che segue:

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 19549 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Aree agricole	Aree a prevalente funzione agricola
Persistenze di paesaggio agrario	di collina

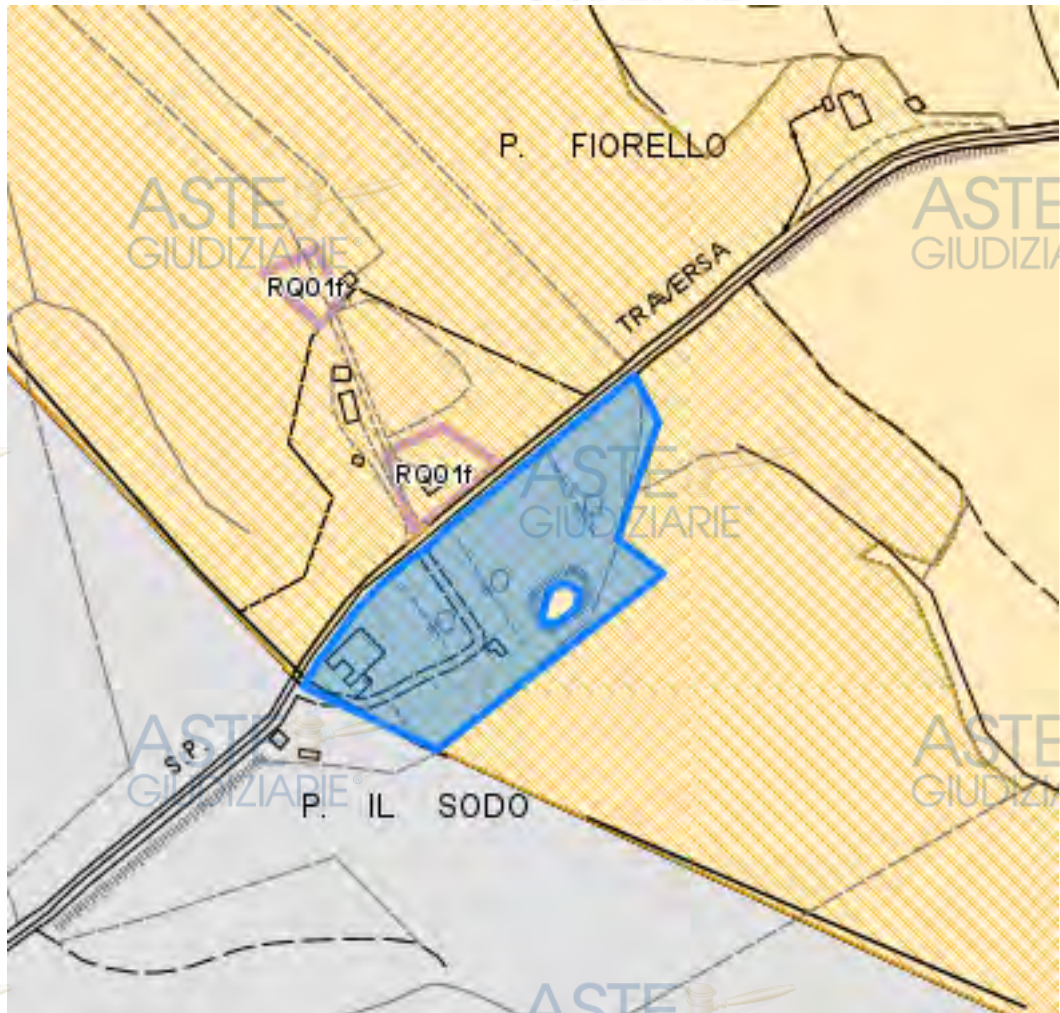
Aree agricole

Aree a prevalente funzione agricola

Persistenze di paesaggio agrario

- Art. 86 Persistenze di paesaggio agrario

di collina



Art. 86 Persistenze di paesaggio agrario

1. Sono le parti del territorio comunale di particolare valore storico testimoniale e paesaggistico dovuto ai forti caratteri di persistenza della trama fondiaria, delle utilizzazioni agricole del suolo, delle forme di appoderamento e di insediamento, in coerenza con quanto prescritto all'art. 10, punto 10.5, comma 2 del vigente P.T.C.P. di Siena. Le persistenze del paesaggio agrario sono rappresentate con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola PR01a del Regolamento urbanistico

2. Le persistenze di paesaggio agrario si distinguono in:

- a. persistenze di paesaggio agrario di collina;
- b. persistenze di paesaggio agrario di pianura;
- c. persistenze di paesaggio agrario di corona dei centri;

3. Sono invariante caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di collina:

- a. edifici e beni storico-architettonici (art. 30);
- b. patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 32);
- c. tracciati viari fondativi (art. 34);
- d. viabilità vicinale (art. 35);
- e. aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco) (art. 39);
- f. pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici (art. 42);
- g. percorsi di eccezionale apertura visuale (art. 46).

4. Sono invariante caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di pianura:

- a. edifici e beni storico-architettonici (art. 30);
- b. patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 32);
- c. viabilità vicinale (art. 35);
- d. infrastrutturazione ecologica (art. 38).

5. Sono invariante caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di corona dei centri:

- a. edifici e beni storico-architettonici (art. 30);
- b. patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 32);
- c. centri e nuclei storici (art. 31);
- d. tracciati viari fondativi (art. 34);
- e. viabilità vicinale (art. 35);
- f. spazi pubblici centrali (art. 37);
- g. aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco) (art. 39);
- h. percorsi di eccezionale apertura visuale (art. 46).

6. In quanto testimonianza viva di assetti paesaggistici durevoli, nelle aree di cui al presente articolo, in coerenza con quanto prescritto dal capo 13.8 del vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena, le trasformazioni consentite devono in ogni caso:

- a. mantenere il valore documentale del paesaggio agrario;
- b. essere supportate da studi e ricerche sulle sistemazioni agrarie tradizionali, sulle diverse specie vegetali arboree componenti del paesaggio agrario tradizionale;
- c. favorire il ripristino dei coltivi del paesaggio mezzadrile.

7. I P.A.P.M.A.A. delle aziende agrarie i cui terreni comprendano le aree di cui al presente articolo dovranno contenere dettagliate indicazioni per il perseguimento degli obiettivi di cui al presente articolo, nonché una analisi degli elementi caratterizzanti, il loro stato e gli interventi ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi definiti al precedente comma.

L'immobile ricade in area agricola assoggettata a Vincolo Idrogeologico .

L'immobile è in ottimo stato di manutenzione e finitura con caratteristiche tipiche degli edifici rurali di pregio della zona.

L'immobile risulta essere stato completamente ristrutturato negli ultimi anni con finiture interne ed esterne di pregio, nel rispetto dei valori paesaggistici del territorio. Esternamente presenta una muratura portante faccia vista e si distribuisce su tre livelli, piano primo sotto strada, piano terra e piano primo.

Al piano seminterrato è presente un locale ad uso cucina e sala pranzo per la realizzazione di eventi di accoglienza turistica, presente un servizio igienico;

al piano terreno, è presente un'area ad uso solarium terrazza per soggiorno, un grande portico di affaccio, una serie di locali ad uso soggiorno, oltre a due camere con rispettivi bagni di servizio e guardaroba;

al piano primo sono presenti dei locali comuni per l'accoglienza, di servizio a camere suite, dotate di servizi igienici indipendenti con alto livello di finiture.

Presente anche una grande terrazza a sacco ricavata nella copertura del portico sottostante. Sul lato sud – ovest è presente un portico delimitato su tre lati dall'edificio e su un lato da un muro in pietra faccia vista su cui si apre un grande arco di ingresso.

A piano terra è presente un magazzino con annessi due rispostigli. L'area su cui sorge l'edificio ha uno sviluppo di circa 6000 mq, e confina con la Strada Provinciale traversa dei Monti in corrispondenza del confine con il Comune di Trequanda, tanto che una delle particelle di proprietà ricade nel Comune di Trequanda.

L'area su cui sorge l'edificio è adibita a giardino ed è presente una piscina ed un campo da tennis.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di pietra e mattoni portante, le strutture orizzontali sono in legno e laterizio nel rispetto della tradizione dei casali storici della toscana. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a cippato con produzione di acqua calda sanitaria e termosifoni in corrispondenza delle finestre, nei locali è presente anche un impianto di raffreddamento a pompe di calore ad espansione diretta.

L'impianto elettrico di tipo sottotraccia risulta in ottimo stato di manutenzione, presenti sono le certificazioni di conformità degli impianti oltre ai progetti degli stessi.

Nei locali è presente del mobilio e attrezzature di vario tipo presumibilmente di proprietà dell'esecutato, di alto pregio.

Di seguito alla trasmissione alle parti della bozza di relazione peritale, il proprietario esecutato Signor ----- ha segnalato di aver effettuato delle indagini storiche sull'immobile oggetto di esecuzione rilevando che la struttura può far riferimento ad una idea architettonica di origine leonardesca. In particolare cita:

Una semplice osservazione fenomenologica della struttura architettonica dell'immobile, ovvero, ad una semplice e immediata visione la villa unisce in un unico complesso architettonico organico unitario tre elementi architettonici specifici:

1- Un cortile di ingresso, contenuto tra due braccia architettoniche contigue ad un corpo centrale, con una facciata finale esterna di 6 mt, su due piani, con due finestre frontali, un cortile di 9 mt, e un altro analogo e simmetrico corpo di 6 mt, sempre su 2 piani con due finestre

2- Sul fronte opposto, un portico a 5 archi con terrazzo soprastante collocato sulla sommità di una collinetta.

3 - Lateralmente, rivolto a sud, un terrazzo panoramico lungo tutto il corpo laterale

Tutti questi tre elementi corrispondono in modo preciso ed evidente a due disegni architettonici di villa e casa rurale di Leonardo da Vinci.

Viene fatto presente, a supporto di quanto già dichiarato, una pubblicazione di Aurora edizioni del 2020 a firma di Roberto Baldo, in cui viene approfondita la presenza di Leonardo da Vinci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

in Valdichiana. Di seguito il confronto fotografico tra il disegno leonardesco e la vitta.



Delle ipotesi sull'origine dell'edificio non ci risultano evidenze storiche documentate presso gli organi istituzionali quali Soprintendenza e Ministero dei Beni Culturali tali da poter incidere sul successivo valore di stima che di seguito andremo a determinare.

*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*

L'immobile non risulta sottoposto ad una gestione condominiale e non sono stati rinvenuti vincoli specifici di natura condominiale.

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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Non risultano particolari vincoli o servitù attive oltre a quelle derivanti da vincoli urbanistici già citati. In merito agli "USI CIVICI" si fa presente che il comune di Sinalunga su cui ricade l'edificio non è citato nell'elenco regionale dei comuni con presenza di "USI CIVICI" e dalle ricerche effettuate non sono emersi.

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:*

a) *l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*

b) *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 (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione*

al coniuge, etc.);

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;*

Non risultano particolari vincoli oltre quelli di tipo urbanistico edilizio e vincolo idrogeologico già citato.

Relativamente alla conformità urbanistica segnaliamo che il complesso immobiliare distinto al catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga:

- **Abitazione interna alla villa** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga(SI) in Località Sodo Piano T-1 al **Foglio 90 Part. 14 Subalterno 14** Categoria **A/8** Classe 1 Consistenza 29 vani Superficie catastale 843 mq. escluse aree scoperte pari a 687 mq. Rendita 4942,49 €.;
- **Negozi e bottega** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga(SI) in Località Sodo Piano T-1 al **Foglio 90 Part. 14 Subalterno 15** Categoria **C/1** Classe 3 Consistenza 71 mq. Superficie catastale 94 mq. Rendita 480,36 €.;
- **Magazzino Deposito** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga(SI) in Località Sodo Piano T al **Foglio 90 Part. 14 Subalterno 16** Categoria **C/2** Classe 1 Consistenza 45 mq. Superficie catastale 57 mq. Rendita 144,09 €.;

come citato nell'atto notarile e nell'atto di pignoramento.

Risulta legittimato e autorizzato ai sensi delle seguenti pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga ed in particolare:

Licenza Edilizia n°202 del 1979;

Concessione Edilizia n° 7/80 Pratica 202 rilasciata a ----- residente in Bettolle via Cassia 131 per opere di "manutenzione straordinaria

Licenza edilizia n°203 del 1980, Concessione edilizia n°15/1980

Concessione edilizia prot. 5210 del 1999 (non risulta rilasciata);

Concessione edilizia prot. n°507 del 1992 per la costruzione di box per cavalli (provvedimento, concessione edilizia in sanatoria n°169 del 19/11/1992);

Concessione edilizia prot. 4976 del 1994 per realizzazione fienile

Piano di Utilizzo aziendale L.R. 19/2/1979 n°10 prot. 3956 del 16/04/1992 costruzione box per cavalli

Autorizzazione Edilizia 08/1/6973 del 22/07/2008, condono edilizio per la manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso abitativo. 2 del 12/07/2010

Condono edilizio Prot. 28873 del 22/12/2009

Autorizzazione n° 3 del 12/07/2010

Dalla verifica effettuata presso il Comune di Sinalunga con istanza del 16/03/2023 non risultano altre pratiche in essere;

Le planimetrie catastali sembrano compatibili con quanto verificato nel sopralluogo ad eccezione di alcune tramezzature interne di cui non siamo riusciti a ritrovare pratiche presso gli uffici comunali. Difformità che eventualmente possono essere facilmente sanabili con Cila tardiva. Presente il Certificato di Abitabilità depositato presso il Comune di Sinalunga in data 23 Luglio 2010.

Presente anche l'Autorizzazione allo scarico n° 12 del 22/07/2010 protocollo comunale 15012 del 8/07/2010, progetto dell'impianto elettrico collegato alla certificazione di conformità dell'elettricista redatto in data 01/08/2019.

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;

I beni risultano definiti in maniera univoca secondo i dati già presente negli atti di pignoramento.

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;

Le planimetrie catastali sembrano conformi a quanto verificato nel sopralluogo.

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

L'immobile è localizzato in prossimità del confine tra i Comuni di Sinalunga e Trequanda in zona agricola e quindi assoggettata alla Legge Regionale 65/2014 oltre alla normativa comunale di cui all'art. 86 delle NTA del comune di Sinalunga.

Art. 86 Persistenze di paesaggio agrario

1. Sono le parti del territorio comunale di particolare valore storico testimoniale e paesaggistico dovute ai forti caratteri di persistenza della trama fondiaria, delle utilizzazioni agricole del suolo, delle forme di appoderamento e di insediamento, in coerenza con quanto prescritto all'art. 10, punto 10.5, comma 2 del vigente P.T.C.P. di Siena. Le persistenze del paesaggio agrario sono rappresentate con apposito segno grafico su base cartografica CTR in scala 1:10.000 nella tavola PR01a del Regolamento urbanistico

2. Le persistenze di paesaggio agrario si distinguono in:

- a. persistenze di paesaggio agrario di collina;
- b. persistenze di paesaggio agrario di pianura;
- c. persistenze di paesaggio agrario di corona dei centri;

3. Sono invariati caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di collina:

- a. edifici e beni storico-architettonici (art. 30);
- b. patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 32);
- c. tracciati viari fondativi (art. 34);
- d. viabilità vicinale (art. 35);
- e. aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco) (art. 39);
- f. pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici (art. 42);
- g. percorsi di eccezionale apertura visuale (art. 46).

4. Sono invariati caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di pianura:

- a. edifici e beni storico-architettonici (art. 30);
- b. patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 32);
- c. viabilità vicinale (art. 35);
- d. infrastrutturazione ecologica (art. 38).

5. Sono invariati caratterizzanti le persistenze di paesaggio agrario di corona dei centri:

- a. edifici e beni storico-architettonici (art. 30);
- b. patrimonio edilizio presente al 1954 (art. 32);
- c. centri e nuclei storici (art. 31);
- d. tracciati viari fondativi (art. 34);
- e. viabilità vicinale (art. 35);
- f. spazi pubblici centrali (art. 37);

- g. aree con sistemazioni agrarie storiche (terrazzamenti, gradoni e ciglionamenti) e sistemazioni agrarie storiche (muri a secco) (art. 39);
- h. percorsi di eccezionale apertura visuale (art. 46).

6. In quanto testimonianza viva di assetti paesaggistici durevoli, nelle aree di cui al presente articolo, in coerenza con quanto prescritto dal capo 13.8 del vigente P.T.C.P. della Provincia di Siena, le trasformazioni consentite devono in ogni caso:

- a. mantenere il valore documentale del paesaggio agrario;
- b. essere supportate da studi e ricerche sulle sistemazioni agrarie tradizionali, sulle diverse specie vegetali arboree componenti del paesaggio agrario tradizionale;
- c. favorire il ripristino dei coltivi del paesaggio mezzadrile.

7. I P.A.P.M.A.A. delle aziende agrarie i cui terreni comprendano le aree di cui al presente articolo dovranno contenere dettagliate indicazioni per il perseguimento degli obiettivi di cui al presente articolo, nonché una analisi degli elementi caratterizzanti, il loro stato e gli interventi ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi definiti al precedente comma.

*11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47, e 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, 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;

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Sinalunga, abbiamo potuto verificare quanto segue:

Relativamente alla conformità urbanistica segnaliamo che il complesso immobiliare distinto al catasto Fabbricati del Comune di Sinalunga:

- **Abitazione interna alla villa** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga(SI) in Località Sodo Piano T-1 al **Foglio 90 Part. 14 Subalterno 14** Categoria **A/8** Classe 1 Consistenza 29 vani Superficie catastale 843 mq. escluse aree scoperte pari a 687 mq. Rendita 4942,49 €.;

- **Negozi e bottega** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga(SI) in Località Sodo Piano T-1 al **Foglio 90 Part. 14 Subalterno 15** Categoria **C/1** Classe 3 Consistenza 71 mq. Superficie catastale 94 mq. Rendita 480,36 €.;

- **Magazzino Deposito** distinto al catasto edilizio Urbano del Comune di Sinalunga(SI) in Località Sodo Piano T al **Foglio 90 Part. 14 Subalterno 16** Categoria **C/2** Classe 1 Consistenza 45 mq. Superficie catastale 57 mq. Rendita 144,09 €.;

Risulta legittimato e autorizzato ai sensi delle seguenti pratiche edilizie presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga ed in particolare:

Licenza Edilizia n° 202 del 1979;

Concessione Edilizia n° 7/80 Pratica 202 rilasciata a ----- residente in Bettolle via Cassia 131 per opere di "manutenzione straordinaria

Licenza edilizia n° 203 del 1980, Concessione edilizia n°15/1980

Concessione edilizia prot. 5210 del 1999 (non risulta rilasciata);

Concessione edilizia prot. n° 507 del 1992 per la costruzione di box per cavalli (provvedimento, concessione edilizia in sanatoria n° 169 del 19/11/1992);

Concessione edilizia prot. 4976 del 1994 per realizzazione fienile

Piano di Utilizzo aziendale L.R. 19/2/1979 n° 10 prot. 3956 del 16/04/1992 costruzione box per cavalli

Autorizzazione Edilizia 08/1/6973 del 22/07/2008, condono edilizio per la manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso abitativo. 2 del 12/07/2010

Condono edilizio Prot. 28873 del 22/12/2009

Autorizzazione n° 3 del 12/07/2010

Dalla verifica effettuata presso il Comune di Sinalunga con istanza del 16/03/2023 non risultano altre pratiche in essere e non risulta presente la dichiarazione di

agibilità; Non sono stati ritrovati aggiornamenti dell'abitabilità a seguito degli interventi successivi.

Le planimetrie catastali sembrano compatibili con quanto verificato nel sopralluogo ad eccezione di alcune tramezzature interne di cui non siamo riusciti a ritrovare pratiche presso gli uffici comunali. Difformità che eventualmente possono essere facilmente sanabili con Cila tardiva.

Le planimetrie catastali sono le uniche planimetrie confrontabili con lo stato dei luoghi e sembrano compatibili con quanto verificato nel sopralluogo ad eccezione della presenza di una piccola apertura al piano seminterrato laterale all'ingresso di servizio.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della perizia, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo senza ritardo anche 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 canone di locazione, anche ai fini dell'art. 2923 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. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando 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'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato Signor -----, e dal terzo "-----" per l'esercizio di attività ricettiva in difetto di qualsivoglia titolo. Il debitore esecutato, nella sua qualità di socio accomandante della sopra citata società, ha richiesto in fase di sopralluogo che alla medesima sia consentito di conservare la detenzione degli immobili fino alla vendita e di seguito indichiamo il valore di locazione.

È trasmesso dal Signor ----- un contratto di affitto redatto in data 28 febbraio 2019 a favore dei Signor ----- nella sua qualità di Legale

Rappresentante della società ----- con sede a Verona per un periodo di anni 10 con inizio dal 21-01-2019 e termine 20-01-2029.

Tuttavia il Signor ----- con lettera del 15/05/2023 rivolta all'IVG dichiara formalmente il proprio recesso unilaterale per gravi motivi ex art. 27 legge 392/78 dal "contratto di affitto di struttura ricettiva" stipulato il 21/01/2019 con -----, registrato presso l'agenzia delle Entrate di Verona in data 28/02/2019.

Relativamente all'indennità di occupazione alleghiamo la seguente tabella:

Il calcolo è stato determinato applicando i valori OMI riferiti a beni simili nel territorio. In particolare è stato applicato il riferimento riportato nella tabella sottostante per beni riferite a Ville-Villini

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SINALUNGA

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

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	900	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	760	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	295	415	L	1,1	1,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	285	385	L	0,9	1,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	285	L	0,6	0,8	L
Ville e Villini	NORMALE	990	1350	L	3,2	4,3	L

Comune di Sinalunga Foglio 90 Particella 14 Sub 14-Sub15-16 piano S1-T-1;							
N. unità	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Valore locazione €/mq.x mese	Calcolo dell'indennità di occupazione Mensile
1	EDIFICIO PRINCIPALE						
	PIANO SEMINTERRATO						
	Cucina bagno disimpegno	120,03		100%	120,03		
	Totale piano seminterrato					120,03	
	PIANO TERRA						
	Soggiorno salotto	385,84		100%	385,84		
	Terrazza	165,18		80%	132,14		
	scala di accesso alla terrazza	32,10		30%	9,63		
	Portico	131,80		100%	131,80		
	scala di accesso al	27,40		30%	8,22		

	portico							
	Corte	76,46		50%	38,23			
Totale piano terra					736,02			
PIANO PRIMO								
	Camere e servizi	383,95		100%	383,95			
	Terrazza	37,55		80%	30,04			
Totale resedi					413,99			
Totale superficie convenzionale						1.270,04		
2	Magazzino e rip.	56,84		70%	39,79	39,79		
3	Campo da Tennis	653,17		10%	65,32	65,32		
4	Piscina	44,54		50%	22,27	22,27		
5	Giardino di pertinenza della villa	5622,84		10%	562,28	562,28		
TOTALE SUPERFICCE CONVENZIONALE FABBRICATI						1.959,70	4,3	€ 8.426,71
TERRENI								
	Descrizione	Fogl	Part.	Sup mq.				
6	Terreno Comune di Sinalunga	90	87	9637				€ 50,00
7	Terreno Comune di Trequanda	46	39	50				-
TOTALE INDENNITA DI OCCUPAZIONE								€ 8.476,71

Si ritiene quindi che l'indennità di occupazione sia pari a $8.476,71/2 = 4.238,35$

13) allegli, 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 nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

La proprietà risulta essere intestata al Signor ----- nato il [REDACTED] risulta essersi coniugato in regime di separazione dei beni.

*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);*

Non sussistono tali condizioni

*15) precisi le **caratteristiche degli impianti** elettrico, idrico, termico, e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);*

L'intero edificio è stato ristrutturato con un buon livello di finitura. Gli impianti elettrici risultano essere in ottimo stato di conservazione, l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a biomasse ed i locali sono raffreddati con sistemi di raffreddamento ad espansione diretta.

Allegato alla presente trasmettiamo l'APE della parte abitativa.

*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 (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e 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 es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., censito..., con terreno ubicato in..., censito...; ecc.);*

Nell'interesse della procedura si ritiene che i beni pignorati devono essere posti in vendita in un lotto unico

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 ultraventennale, 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; in questo 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 quadro 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 15%), 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;

1. **VALUTAZIONE DEI BENI.** Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un

certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

IMMOBILE DI CUI AL GRUPPO UNICO ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SINALUNGA

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

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	900	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	760	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	295	415	L	1,1	1,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	285	385	L	0,9	1,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	285	L	0,6	0,8	L
Ville e Villini	NORMALE	990	1350	L	3,2	4,3	L

- a) **Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI**
 b) Le quotazioni di mercato relative ad edifici con destinazione produttiva nella "microzona catastale" in cui ricade l'immobile, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: Siena **Comune:** Sinalunga

Le agenzie immobiliare consultate hanno fornito dati leggermente superiori a quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa simile sono mediamente compresi tra **euro 1300 € e 1650 € al mq** di superficie lorda residenziale ed un prezzo medio di locazione di **4,3 €/mq x mese**. Le agenzie immobiliari indicano dei valori maggiori di quelli riportati nelle tabelle OMI, in considerazione anche della buona domanda di beni simili nell'area.

In relazione a questo confronto si ritiene di applicare un valore di stima al mq di superficie convenzionale pari alla media tra i valori massimi delle agenzie a quelli massimi dell'OMI:

$$1650+1350=3000/2=1500€/mq$$

Per il computo della **superficie commerciale**, attenendosi alla **NORMA ITALIANA UNI 10750** si considera:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 50% dell'autorimessa
- 35% dei balconi e terrazze coperte
- 25% dei balconi e terrazze scoperte
- 20% delle cantine e soffitte
- 15% dei giardini di appartamenti

In riferimento ai valori OMI, ed in considerazione che l'immobile è in buone condizioni di manutenzione, si ritiene di applicare un valore pari a **1500 €/mq** di superficie lorda convenzionale.

IMMOBILE USO ABITATIVO E TERRENI DI PERTINENZA								
Comune di Sinalunga Foglio 90 Particella 14 Sub 14-Sub15-16 piano S1-T-1;								
N. unità	Suddivisione in relazione alle superfici	sup calpestabile mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale		Prezzo €/mq.	TOTALE GENERALE
1	EDIFICIO PRINCIPALE							
	PIANO SEMINTERRATO							
	Cucina bagno disimpegno	120,03		100%	120,03			
	Totale piano seminterrato				120,03			
	PIANO TERRA							

	Soggiono salotto	385,84		100%	385,84			
	Terrazza	165,18		80%	132,14			
	scala di accesso alla terrazza	32,10		30%	9,63			
	Portico	131,80		100%	131,80			
	scala di accesso al portico	27,40		30%	8,22			
	Corte	76,46		50%	38,23			
	Totale piano terra				736,02			
	PIANO PRIMO							
	Camere e servizi	383,95		100%	383,95			
	Terrazza	37,55		80%	30,04			
	Totale resedi				413,99			
	Totale superficie convenzionale					1.270,04		
2	Magazzino e rip.	56,84		70%	39,79	39,79		
3	Campo da Tennis	653,17		10%	65,32	65,32		
4	Piscina	44,54		50%	22,27	22,27		
5	Giardino di pertinenza della villa	5622,84		10%	562,28	562,28		
	TOTALE SUPERFICCE CONVENZIONALE FABBRICATI					1.959,70	€ 1.500,00	€ 2.939.551,50
	TERRENI							
	Descrizione	Fogl	Part.	Sup mq.				
6	Terreno Comune di Sinalunga	90	87	9637		2,5	€ 24.092,50	
7	Terreno Comune di Trequanda	46	39	50		2,5	€ 125,00	
	TOTALE PARZIALE VALORE DI STIMA						€ 2.963.769,00	
	Riduzione per piccole difformità 0,5%						-€ 14.818,85	
	Riduzione per minori garanzie civilistiche 15%						-€ 444.565,35	
	TOTALE VALORE DEL BENE						€ 2.504.384,81	
	TOTALE VALORE DEL BENE DA RIPORTARE IN ASTA PER APPROSSIMAZIONE						€ 2.505.000,00	

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 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 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.p.;
fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore per l'intero immobile;

Come già specificato, nell'interesse della procedura si ritiene di procedere alla vendita del bene in una unica soluzione.

CONCLUSIONE

Il sottoscritto nel rimettere la presente relazione, scritta in 23 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Arch. Fabio Fiorini