

All' Ill.mo Sig. GIUDICE

del TRIBUNALE di SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI

MOBILIARI E IMMOBILIARI

Via Camollia n°85

53100 SIENA

PERIZIA TECNICA

Relativa ai beni immobili di proprietà della _____ per la
quota di 1/1, siti in Chianciano Terme (SI) via _____ nn°8-10 e ricadenti
nella **PROCEDURA ESECUTIVA RGE 87/2024** promossa da BANCA
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

Il sottoscritto Rossi Gabriele, nato a Sinalunga (SI) il 01/10/1974,
architetto libero professionista con residenza e studio in Sinalunga (SI),
fraz. Scrofiano, vicolo dello Spedale n°2, iscritto all'Ordine degli
Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n° 567, nominato esperto
stimatore dal Tribunale di Siena nella persona del Dott. Flavio Mennella
con decreto del 08/12/2024 nell'esecuzione immobiliare promossa da
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro

in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà
della società di cui in premessa, assumeva l'incarico entro il termine di
venti giorni dalla data di comunicazione del decreto di nomina mediante
la sottoscrizione con firma digitale e l'invio telematico del giuramento di
rito alla S.V. Ill.ma, la quale gli poneva i seguenti quesiti e concedeva
come termine per l'invio della relazione ai creditori procedenti ed
intervenuti, al debitore, anche se non costituito fino a 30 gg. dall'udienza
del 12/06/2024, e per la trasmissione telematica in modalità PCT alla
cancelleria fino a 15 gg. sempre dalla stessa udienza.

QUESITI

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore

dell'immobile pignorato;

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

4) 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;

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 - 53048 SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze 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.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice

potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 - 53048 SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

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 ;

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, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e

dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

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.);

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

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

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

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

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

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

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

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

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

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 - 53048 SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:

- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegnerà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime)

§

SOPRALLUOGHI ED INCONTRI

Prevvia comunicazione via PEC dell'IVG, la prima data per il 1° accesso nei luoghi oggetto della procedura esecutiva è stata quella del 14/02/2025 ore 09.40. In tale occasione, considerata la non presenza della parte debitrice non è stato possibile accedere ai beni oggetto di pignoramento, per cui si è provveduto ad un nuovo accesso, questa volta di tipo forzoso tramite fabbro, in data 10/03/2025 ore 11.00 con sostituzione quindi delle serrature, alla presenza del Dott. Giglietti Marco dell'Istituto Vendite Giudiziarie (All. n°1). Nell'occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici necessari e sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura esecutiva. Il sottoscritto poi si è recato nuovamente sul posto in data 15/04/2025 per ulteriori verifiche.

ACCERTAMENTI IPOCATASTALI ed URBANISTICI

Il sottoscritto ha effettuato gli opportuni accertamenti e visure ipocatastali nelle date del 10/12/2025 e 14/04/2025 e presso il Comune di Chianciano Terme il 11/04/2025.

RISPOSTE AI QUESITI

1) – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione necessaria è stata scaricata dal fascicolo telematico. Dalla verifica della stessa, risulta che la Certificazione notarile

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. è stata depositata in data 20/06/2024 e che la stessa risulta completa. La descrizione catastale attuale dei beni oggetto della procedura risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

2) – VISURE/ACCATASTAMENTI/PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'esperto ha provveduto ad eseguire le visure catastali tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Siena in data 14/04/2025.

Gli immobili oggetto della procedura risultano regolarmente accatastati ed hanno i seguenti identificativi:

Catasto FABBRICATI:

- Comune di **Chianciano Terme (SI)**, zona censuaria **2**, via **n°4**, piano **S1**, Fg. **18** particella , subalterno **11**, cat. **C/1**, classe **1**, consistenza **mq. 79,00**, superficie catastale **mq. 85,00**, rendita €. **1.244,40**;
- Comune di **Chianciano Terme (SI)**, zona censuaria **2**, via **n°4**, piano **S1**, Fg. **18** particella subalterno **12**, cat. **C/1**, classe **1**, consistenza **mq. 115,00**, superficie catastale **mq. 122,00**, rendita €. **1.811,47**;

Le ultime planimetrie catastali agli atti scaricate dal portale SISTER in data 10/12/2025, riportano le seguenti date:

- Fg. 18 particella , subalterno **11** – Data 15/07/2003
- Fg. 18 particella , subalterno **12** – Data 18/09/2003

Lo stato dei luoghi **non risulta perfettamente conforme alle planimetrie catastali** in quanto:

- all'interno del subalterno 12 è stato realizzato tramite struttura di divisione in metallo e vetro un piccolo box ufficio/archivio con soprastante soppalco accessibile tramite scala a chiocciola;
- è presente in corrispondenza e al di sopra dei servizi igienici di entrambe le unità immobiliari un cavedio/vuoto tecnico di altezza estremamente ridotta, accessibile dal subalterno 12 direttamente dal soppalco e dal subalterno 11 grazie ad uno sportello

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 - 53048 SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

posizionato sopra la porta dei bagni, il tutto da considerarsi a comune (anche se sprovvisto di subalterno) (All. n°11).

§

Dalle ricerche condotte presso gli Uffici competenti e dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto il giorno 14/04/2025 dal sottoscritto, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti ai proprietari attuali in seguito ai passaggi riassunti nel prospetto sotto riportato:

Identificativi attuali:

Catasto fabbricati Comune di Chianciano Terme (SI) - Foglio 18 particella 11 subalterni 11-12

Proprietario			
	Data trascrizione	Numero R.P.	Acquista da
sede in Napoli - C.F. [REDACTED]			[REDACTED] [REDACTED] <u>Atto di scissione di società</u> [REDACTED]
[REDACTED]	19/01/2004	270	[REDACTED] terme (SI) - C.F. 00052050523 <u>Viene acquistato con atto di compravendita l'immobile di cui al Fg. 18 particella 11 subalterno 11</u>
[REDACTED]	28/05/2003	1919	[REDACTED] terme (SI) - C.F. 00052050523 <u>Viene acquistato con atto di compravendita l'immobile di cui al Fg. 18 particella 11 subalterno 10</u>
[REDACTED]	30/12/1993	3283	[REDACTED] <u>Viene acquistato con atto di compravendita l'immobile di cui al Fg. 18 particella 11 subalterno 8</u> <u>Con atto R.P. 796 del 19/03/2009 viene corretto l'errore materiale presente sull'atto R.P. 3283 del 30/12/1993 in quanto l'intestazione della società acquirente risultava errata dal momento</u> [REDACTED]

Gli identificativi attuali derivano dalle seguenti variazioni catastali:

Catasto fabbricati, foglio 18 particella subalterno 11

1) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2025 Pratica n. SI0014741 in atti dal 24/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14741.1/2025*

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

2) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. SI0070616 in atti dal 15/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10647.1/2004)*

3) *RISTRUTTURAZIONE del 15/07/2003 Pratica n. 166587 in atti dal 15/07/2003 RISTRUTTURAZIONE (n. 89452.1/2003)*

4) *FRAZIONAMENTO del 19/12/2000 Pratica n. 83770 in atti dal 19/12/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 3349.1/2000)*

5) *FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/10/1993 in atti dal 25/06/1998 VARIAZIONI INTERNE (n. 23210.1/1993)*

Catasto fabbricati, foglio 18 particella subalterno 12

1) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2025 Pratica n. SI0014745 in atti dal 24/02/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14745.1/2025)*

2) *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2004 Pratica n. SI0085418 in atti dal 18/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13295.1/2004)*

3) *FUSIONE del 18/09/2003 Pratica n. 204760 in atti dal 18/09/2003 FUSIONE (n. 109027.1/2003)*

4) *FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 23/10/1993 in atti dal 25/06/1998 VARIAZIONI INTERNE (n. 23210.1/1993)*

3) – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si rileva che dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili oggetto della procedura alla data del pignoramento esistono le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

• **ISCRIZIONI**

IPOTECA VOLONTARIA del 10/01/2017 R.P. a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) C.F. 00884060526

• **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 29/05/2024 R.P. in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) C.F. 00884060526

4) – MAPPE CENSUARIE/SITUAZIONE URBANISTICA

Per le mappe censuarie (estratto di mappa) vedasi l'allegato n°4.

Vista la natura dei beni subastati non è stata necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Chianciano sono:

- *Piano Strutturale approvato con delibera di CC n°74 del 09/12/2013*
- *Piano Operativo approvato con delibera di CC n°15 del 02/03/2017 e successive varianti*

Nel Piano Operativo vigente gli immobili oggetto di procedura esecutiva ricadono all'interno del subsistema funzionale degli insediamenti urbani come tessuto urbano consolidato (art. 22 delle NTA). Il comparto di riferimento è il 53M (per le relative indicazioni e orientamenti di carattere urbanistico-edilizio si rimanda alla visione dell'Allegato II sempre del Piano Operativo vigente).

Circa la regolarità urbanistico-edilizia, lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Chianciano Terme in data del 11/04/2025 alla ricerca dei titoli edilizi depositati (DIA o SCIA) o rilasciati (Nulla osta, Concessioni o Permessi a Costruire). Da tale ricerca è scaturito che per gli immobili oggetto di pignoramento risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi (All. n°9):

- **Concessione edilizia n°366 del 09/01/1989** per costruzione di un nuovo Albergo denominato Grande Hotel (concessione volturata in data 31/10/1990)
- **Concessione edilizia n°417 del 22/05/1990** variante in corso d'opera
- **Concessione edilizia n°443 del 11/03/1991** variante in corso d'opera
- **Denuncia d'inizio attività prot. n°2931 del 11/02/2000** per opere a completamento
- **Denuncia d'inizio attività prot. n°11816 del 10/06/2002** per modifiche interne e realizzazione di servizio igienico

Agibilità:

- Attestazione di agibilità prot. n°20304 del 04/11/2003 comprensiva degli allegati obbligatori comprese le certificazione di conformità degli impianti), e riguardante il solo subalterno 12 (il subalterno 11 si presenta poco più che al grezzo e quindi mancante di alcune finiture interne) (All. n°10).

Conformità immobile foglio 18 particella subalterno 11: conforme

Conformità immobile foglio 18 particella subalterno 12: non conforme in quanto, come già specificato al sub-quesito 2):

- 1) All'interno è stato realizzato tramite struttura di divisione in metallo e vetro un piccolo box ufficio/archivio con soprastante soppalco accessibile tramite scala a chiocciola. Il tutto è sanabile ai sensi dell'art. 27 comma 9 del Regolamento Edilizio vigente, con un costo di circa € 5.000,00.

E' presente in corrispondenza e al di sopra dei servizi igienici di entrambe le unità immobiliari un cavedio/vuoto tecnico di altezza estremamente ridotta, accessibile dal subalterno 12 direttamente dal soppalco e dal subalterno 11 tramite uno sportello posizionato sopra la porta dei bagni che ad ogni modo non si ritiene configurabile come difformità urbanistico-edilizia e quindi non soggetto a pratiche di sanatoria.

5) – DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di due unità immobiliari a destinazione commerciale poste a Chianciano Terme (SI) in zona urbana ,

Come esplicito al sub-quesito 6), date le caratteristiche dei beni subastati, si è proceduto alla suddivisione di essi in nn°2 lotti autonomi che lo scrivente provvederà a descriverne sinteticamente le caratteristiche in maniera distinta.

LOTTO 1 – Immobile a destinazione commerciale Foglio 18
particella subalterno 11

Unità immobiliare posta in via con accesso indipendente sempre dalla suddetta via.

E' disposto su un unico livello ed è formato da un locale principale e da un blocco servizi composto da un antibagno e da un wc.

I pavimenti sono formati da piastrelle rettangolari in grès porcellanato (o simili) disposte a correre mentre i rivestimenti del servizio igienico sono di tipo ceramico. L'accesso e l'illuminazione naturale sono garantiti dal grande infisso in alluminio e vetro a tutta altezza posto su Via Le pareti sono intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

Le altezze interne sono di mt. 3.95.

Riguardo le dotazioni impiantistiche è presente l'impianto idrico e l'impianto elettrico sottotraccia, mentre sono mancanti l'impianto di riscaldamento e raffrescamento estivo.

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso le linee pubbliche.

L'immobile è mancante dei corpi illuminanti, degli interruttori, delle placche elettriche e delle porte del servizio igienico.

Si segnala la presenza di vistose infiltrazioni provenienti dalla soprastante copertura piana.

Al di sopra della porta del bagno uno sportello permette di accedere ad un vuoto tecnico a comune con il subalterno all'interno del quale passano le linee dell'areazione forzata, le tubazioni per l'approvvigionamento idrico, un deposito dell'acqua scollegato e uno scaldabagno elettrico a servizio del solo subalterno (di cui al Lotto n°2).

Lo stato di conservazione è *mediocre*.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano seminterrato:

- | | |
|---------------------|-----------|
| • Locale principale | mq. 73,50 |
| • Antibagno | mq. 2,75 |

- Wc _____ mq. 2,75

TOTALE

MQ. 79,00

LOTTO 2 – Immobile a destinazione commerciale Foglio 18
particella subalterno 12

Unità immobiliare posta in via _____ con accesso
indipendente sempre dalla suddetta via.

E' disposto su due livelli ed è formato da un locale principale, da una zona ufficio parzialmente soppalcata (da regolarizzare sia catastalmente che urbanisticamente) delimitata da pareti in alluminio e vetro (All. n°11) e da un blocco servizi composto da due antibagni e da due wc.

I pavimenti sono formati da piastrelle rettangolari in grès porcellanato (o simili) disposte a correre mentre i rivestimenti dei servizi igienici sono di tipo ceramico. L'accesso e l'illuminazione naturale sono garantiti dal grande infisso in alluminio e vetro a tutta altezza posto su Via _____. Le pareti sono intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

L'altezza interna è di mt. 3.95.

Riguardo le dotazioni impiantistiche è presente l'impianto idrico e l'impianto elettrico sottotraccia, mentre per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo sono presenti delle pompe di calore con unità esterne poste sulla soprastante copertura piana e diffusione del caldo/freddo all'interno garantita da dispositivi a soffitto e a parete.

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso le linee pubbliche.

Dal soppalco, raggiungibile tramite la zona ufficio grazie ad una piccola scala a chiocciola, è possibile accedere ad un vuoto tecnico a comune con il subalterno 11 all'interno del quale passano le linee dell'areazione forzata, le tubazioni per l'approvvigionamento idrico, un deposito dell'acqua scollegato e uno scaldabagno elettrico a servizio dei bagni del presente lotto n°2.

Lo stato di conservazione è *discreto*.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it**Piano seminterrato:**

• Locale principale	mq. 79,80
• Antibagno 1	mq. 2,45
• Antibagno 2	mq. 2,45
• Wc	mq. 2,65
• Wc	mq. 2,65
• Ufficio	mq. 25,00
• Soppalco (da sanare)	mq. 12,50

TOTALE**MQ. 127,50****6) – LOTTI**

Date le caratteristiche e la natura dei beni oggetto di espropriazione forzata, si ritiene conveniente la vendita in più lotti, per i quali sarà prodotto uno schema riassuntivo. I lotti sono i seguenti:

- **LOTTO N°1 – Comune di Chianciano Terme (SI) via**
n°8 - Foglio 18 particella subalterno 11
- **LOTTO N°2 – Comune di Chianciano Terme (SI) via**
n°10 - Foglio 18 particella subalterno 12

**RIEPILOGO LOTTI**

LOTTO 1	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Commerciale
UBICAZIONE	Comune di Chianciano Terme (SI), via n°8
DATI CATASTALI	Foglio 18 particella subalterno 11
CONSISTENZA UTILE IN MQ.	mq. 79,00
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: negozio, antibagno e Wc
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Vincolo idrogeologico – Pericolosità sismica 3
STATO DI CONSERVAZIONE	Al grezzo
STATO DI OCCUPAZIONE	Libero da persone ma non da cose
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Il tutto è perfettamente corrispondente Attestazione di agibilità non presente (immobile al grezzo)
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Corrispondente
VALORE DI STIMA	€. 66.000,00



LOTTO 2	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Commerciale
UBICAZIONE	Comune di Chianciano Terme (SI), via n°10
DATI CATASTALI	Foglio 18 particella subalterno 12
CONSISTENZA UTILE IN MQ.	mq. 115,00
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: negozio, due antibagni, due Wc
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Vincolo idrogeologico – Pericolosità sismica 3
STATO DI CONSERVAZIONE	Discreto
STATO DI OCCUPAZIONE	Libero da persone ma non da cose



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 - 53048 SINALUNGA (SI) - Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Sono presenti delle difformità <i>sanabili</i> Dichiarazione di <i>agibilità</i> presente
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Sono presenti delle difformità
VALORE DI STIMA	€ 119.000,00

7) – STATO DI OCCUPAZIONE

Da una ricerca eseguita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione/affitto relativi agli immobili oggetto di pignoramento (All. n°12). Per cui:

Lotto n°1: risulta libero da persone ma non da cose

Lotto n°2: risulta libero da persone ma non da cose

8) – VINCOLI

Non sussistono ad oggi, sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché oneri di natura condominiale, diritti demaniali, usi civici, eccetto:

- 1) Pericolosità sismica 3 (tutto il Comune di Chianciano Terme);
- 2) Vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923;

9) – STIMA DEI BENI

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la valutazione del grado di commerciabilità degli immobili in questione deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità intrinseche degli stessi anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura. Considerato che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura esecutiva, tenuto conto altresì delle *caratteristiche del mercato* in cui tali immobili sono inseriti, e considerata infine una visione degli stessi nell'ottica dell'*ordinarietà del giudizio di stima*, in base a quanto poco sopra espresso, si ritiene che il *criterio di stima* che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudentiale e sicura valutazione, sia quello *comparativo*.

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando beni simili oggetto di compravendita di

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

recente passato prossimo, con inoltre la possibilità di introduzione di “parametri correttivi” che tengano conto dell’esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni dello stesso. Visto quanto esposto nei capitoli precedenti, tenuto conto dell’ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del grado di commerciabilità e di tutto quanto concerne gli immobili esaminati ivi compresi il loro stato attuale e l’uso effettivo, tenuto altresì conto del criterio di stima prescelto, e fatte le opportune valutazioni è possibile riferire che ai beni suddetti così come precedentemente individuati e descritti, sia attribuibile un valore di mercato di **€. 185.000,00** (diconsi euro centottantacinquemila/00 complessivi), così suddivisi fra i due lotti formati:

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo i criteri riportati dalla Norma UNI 10750:

LOTTO 1 – Fg. 18 particella subalterno 11

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Immobile commerciale (PS1)	79,00 + 10% = mq. 86,90	100%	86,90 x 1,00	86,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				86,90

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 900,00/mq si ottiene:

mq. 86,90 x 900,00 = €. 78.210,00

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 78.210,00 x 0,85 = €. 66.478,50 arrotondato ad €. 66.000,00

Totale Lotto 1: €. 66.000,00

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it**LOTTO 2 – Fg. 18 particella subalterno 12**

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Locale principale + Ufficio (PSI)	115,00 + 10% = mq. 126,50	100%	126,50 x 1,00	126,50
Soppalco	12,50 + 10% = mq. 13,75	40%	13,75 x 0,40	5,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				132,00

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.100,00/mq si ottiene:

mq. 132,00 x 1.100,00 = €. 145.200,00 ai quali vanno detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità ammontanti a circa €. 5.000,00,

per cui: €. 145.200,00 – €. 5.000,00 = €. 140.200,00

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 140.200,00 x 0,85 = €. 119.170,00 arrotondato ad €. 119.000,00

Totale Lotto 2: €. 119.000,00

Per un confronto sul prezzo di mercato il sottoscritto ha eseguito una ricerca sui portali immobiliari presenti sul web, e visionato i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

In data 10/05/2024 la bozza dell'elaborato peritale è stata inviata tramite PEC alle parti per la formulazione delle eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è stata trasmessa allo scrivente nei 15 giorni concessi.

Sinalunga, li 28/05/2025

L'Esperto stimatore

Arch. Gabriele Rossi

(firmato digitalmente)

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it



ALLEGATI

1. Verbale di 1°accesso
2. Documentazione fotografica
3. Visure catastali
4. Estratto di mappa catastale
5. Note di trascrizione atti di provenienza
6. Planimetrie catastali all'attualità
7. Elaborati planimetrici
8. Individuazione dei lotti su elaborato planimetrico
9. Titoli edilizi
10. Agibilità Lotto 2
11. Planimetria con indicazione delle difformità
12. Risposta ADE sulla sussistenza di contratti di affitto

