TRIBUNALE ORDINARIO SIENA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

n° 53/2024

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:
[redacted]

GIUDICE:
DELL'UNTO MARTA

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.)

TECNICO INCARICATO:
Geometra Gianluca Palazzi

STUDIO TECNICO
geom. gianluca palazzi

Lucignano (AR) via senese 46 telefono: 0575837709 – cellulare 339 4703611
e-mail

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott./ssa Dell'Unto Marta

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 53/2024

Promossa da: BCC NPLS 2020 S.R.L., cod. fisc. 05098890261 (Avv. Cenni Elena)

contro: [redacted]

contro: [redacted]

Esperto stimatore: Geometra Gianluca Palazzi

Data Decreto di nomina: 17/11/2024

Data trasmissione giuramento: 18/11/2024

Data udienza ex 569 c.p.c.: 08/07/2026

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di Fabbricato bifamiliare rurale costituita da abitazione, un fondo utilizzato come laboratorio per arti e mestieri, magazzini e resede pertinenziale comune a terzi, oltre alla quota indivisa di ½ di terreni pertinenziali posti in Montepulciano, Frazione Sant'Albino Via dei Narcisi n° 19.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi pag. 4

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza pag. 4

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia pag. 6

A.4. Gravami sulla proprietà pag. 8

A.5. Stato di possesso pag. 9

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale pag. 9

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento pag. 9

A.8. Pendenze giudiziarie pag. 10

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni pag. 10

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene pag. 12

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte pag. 13

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione pag. 14

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti pag. 15

C.2. Scelta del procedimento di stima pag. 15

C.3. Determinazione del valore di mercato pag. 16

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta pag. 17

D) Conclusioni pag. 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Gli immobili sono posti in Montepulciano, Frazione Sant'Albino Via dei Narcisi n° 19 e sono costituiti da:

- porzione di fabbricato rurale bifamiliare con al piano terra un fondo utilizzato come laboratorio (p.lla 343 sub. 5) ed una centrale termica (p.lla 343 sub. 18), al piano primo un appartamento (p.lla 343 sub. 18), al piano secondo una soffitta (p.lla 343 sub. 18); i vari piani sono collegati attraverso una scala comune con altra proprietà (p.lla 343 sub. 14);
- resede comune con altra proprietà (p.lla 343 sub. 17) di circa 1100 m2;
- magazzino al piano terreno (p.lla 343 sub. 9);
- magazzino al piano interrato (p.lla 343 sub. 8);
- terreni pertinenziali di circa 495 m2 (p.lle 782,785,813) per la quota indivisa di ½.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

Gli immobili pignorati risultano allo stato attuale censiti al Catasto di Siena nel comune di Montepulciano al Foglio 163 come segue:

- Catasto Fabbricati
  1. p.lla 343 sub. 5 - categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri) - classe 6 - consistenza 96 m^2 - superficie catastale 11 m^2 – rendita euro 416,47 – via dei narcisi n. 21 piano T;
  2. p.lla 343 sub. 8 - categoria C/2 (magazzino) - classe 3 - consistenza 24 m^2 - superficie catastale 21 m^2 – rendita euro 37,18 – via del Pelago piano T;
  3. p.lla 343 sub. 9 - categoria C/2 (magazzino) - classe 3 - consistenza 19 m^2 - superficie catastale 20 m^2 – rendita euro 29,44 – via del Pelago piano T;
  4. p.lla 343 sub. 18 - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) - classe 4 - consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 123 m^2 - superficie catastale totale escluse aree scoperte 119 m^2 – rendita euro 433,82 – via dei narcisi n. 19 piano T-1-2;
  - oltre ai diritti proporzionali sui beni comuni non censibili anche ad unità immobiliari di terzi:
    - p.lla 343 sub. 14 – vano scala condominiale;
    - p.lla 343 sub. 17 - resede condominiale.
- Catasto Terreni
  5. p.lla 782 – qualità seminativo arborato – classe 4 – superficie 95 m^2 – reddito dominicale euro 0,15 – reddito agrario euro 0,15;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. p.lla 785 – qualità seminativo arborato – classe 4 – superficie 140 m^2 – reddito dominicale euro 0,22 – reddito agrario euro 0,22;
7. p.lla 813 – qualità seminativo arborato – classe 4 – superficie 260 m^2 – reddito dominicale euro 0,40 – reddito agrario euro 0,40.

Gli immobili di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 e 7 risultano erroneamente intestati a:

- [redacted]

ovvero dovrebbero essere intestati come segue:

- [redacted];
- [redacted];

in quanto acquistati in regime di comunione legale dei beni.

Gli immobili di cui al punto 6 risultano correttamente intestati a:

- [redacted];
- [redacted].

Gli immobili di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 sono pignorati per l'intero mentre quelli di cui ai punti 5, 6 e 7 sono pignorati per la quota di ½.

A seguito dell'incarico ricevuto nell'Udienza del 26/06/2025 il sottoscritto ha proceduto con le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE DOCFA del 15/07/2025 Pratica n. SI0076773

  L'unità immobiliare originariamente censita con i seguenti dati:

  - p.lla 343 sub. 5 - categoria C/3 - classe 6 - consistenza 99 m^2 - superficie catastale 111 m^2 – rendita euro 429,49 – via del Pelago piano T;

  è stata variata in:

  - p.lla 343 sub. 5 - categoria C/3 - classe 6 - consistenza 96 m^2 - superficie catastale 111 m^2 – rendita euro 416,47 – via dei narcisi n. 21 piano T;
- VARIAZIONE DOCFA del 15/07/2025 Pratica n. SI0076778

  L'unità immobiliare originariamente censita con i seguenti dati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- p.lla 343 sub. 2 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 116 m^2 - superficie catastale totale escluse aree scoperte 112 m^2 – rendita euro 433,82 – via del Pelago piano 1;

è stata variata in:

- p.lla 343 sub. 18 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 123 m^2 - superficie catastale totale escluse aree scoperte 119 m^2 – rendita euro 433,82 – via dei narcisi n. 19 piano T-1-2.

Con la stessa variazione DOCFA del 15/07/2025 è stato modificato anche l'identificativo del Bene Comune non Censibile (resede) da subalterno 13 a subalterno 17.

Per quanto sopra, alla data delle verifiche svolte, ***la coerenza soggettiva deve ritenersi non rispettata***, permanendo l'intestazione catastale in capo al Sig. [redacted] la regolarizzazione della posizione soggettiva è subordinata agli sviluppi della procedura di eredità giacente per la quale il Giudice delle successioni del Tribunale di Siena ha dichiarato curatore l'Avvocato Duccio Bari con Studio in Siena.

È stata verificata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione catastale agli atti (planimetria catastale, elaborato planimetrico, estratto di mappa e dati censuari).

A seguito delle variazioni catastali presentate allo stato attuale ***la coerenza oggettiva risulta rispettata***; si precisa infatti che il deposito GPL non è soggetto ad accatastamento mentre i manufatti precari dovranno essere rimossi.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Presso gli archivi del Comune di Montepulciano è stata effettuata la ricerca delle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di stima.

Dall'esame della documentazione reperita risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruzione n° 88 del 14/03/1975 rilasciato a [redacted] per la costruzione di un fabbricato rurale (Domanda del 10/03/1975 prot. n° 109).
- Permesso di Costruzione n° 88/I del 27/01/1977 rilasciato a [redacted] per apportare varianti al progetto in corso d'opera (Domanda del 27/09/1976).
- Permesso di abitabilità rilasciato in data 22/05/1984 a [redacted] per la costruzione di un fabbricato rurale per abitazione (Domanda del 10/01/1984 prot. n° 437).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Domanda di sanatoria prot. n° 7124 del 27/03/1986 – Pratica n° 2068, per la costruzione di un magazzino, con Diniego prot. n° 27 del 31/03/1993 e Ordinanza di demolizione n° 13 del 01/02/1993.
- Domanda di sanatoria prot. n° 7124 del 27/03/1986 – Pratica n° 2070, per la costruzione di un magazzino interrata, con Diniego prot. n° 29 del 31/03/1993 e Ordinanza di demolizione n° 15 del 01/02/1993.

La consistenza immobiliare rilevata nel corso del sopralluogo è stata confrontata con gli elaborati progettuali assentiti e con la documentazione depositata presso gli uffici comunali:

- nel fabbricato principale (p.lla 343 sub. 18) è presente al piano terra un locale centrale termica in aderenza realizzato per il quale non è stata rilevata nessuna pratica edilizia; la difformità risulta sanabile ai sensi degli artt. 135 e 182 della L.R. 65/2014 e dell'art. 26 delle N.T.A. del comune di Montepulciano, previa autorizzazione del comproprietario titolare dei diritti reali sul resede comune dove è stata costruita; si presume un costo totale per la regolarizzazione urbanistica pari a 3.500,00 € comprensivo di spese tecniche, diritti e oblazione;
- nel fabbricato principale (p.lla 343 subb. 5-18) sono state rilevate lievi discrepanze rispetto alle misure rilevate sul posto, che non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art. 198 della L.R. n° 65/2014 e dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, in quanto riconducibili ad errori materiali di rappresentazione o corretti in cantiere, nonché a variazioni minime eseguite in corso d'opera e non eccedenti il 4% delle misure previste nel titolo abilitativo;
- nella particella 813 è presente un deposito GPL per il quali non sono state rilevate pratiche edilizie presentate; la difformità risulta sanabile ai sensi degli artt. 135 e 182 della L.R. 65/2014 e dell'art. 26 delle N.T.A. del comune di Montepulciano, previa autorizzazione del comproprietario titolare dei diritti reali sul resede comune dove è stata costruita; si presume un costo totale per la regolarizzazione urbanistica pari a 2.500,00 € comprensivo di spese tecniche, diritti e oblazione;
- nella particella 813 sono presenti alcuni manufatti precari per i quali non sono state rilevate pratiche edilizie presentate e che dovranno essere rimossi in quanto non sanabili; si presume un costo totale per la rimozione, lo smaltimento e la rimessione in pristino dei luoghi pari a 2.500,00 €;
- per i fabbricati accessori ad uso magazzino (p.lla 343 subalterni 8 e 9) che dovranno essere rimossi come da Ordinanze di demolizione n° 13 del 01/02/1993 e n° 15 del 01/02/199, si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presume un costo totale per la rimozione, lo smaltimento e la rimessione in pristino dei luoghi pari a 8.000,00 €.

Si precisa che ***l'attuale destinazione d'uso dell'intero fabbricato è "agricola e funzioni connesse"*** ai sensi dell'art. 99 comma 1 lett. g della L.R. 65/2014, così come risultante dal Permesso di Costruzione n° 88/1975, dalla successiva variante e dall'abitabilità. In linea generale, per essere riconosciuta come abitazione rurale, l'immobile deve essere utilizzato da soggetti che svolgono attività agricola e che possiedono i requisiti previsti dalla normativa fiscale e urbanistica (imprenditore agricolo professionale, coltivatore diretto o altri soggetti legati all'attività agricola, a seconda della disciplina applicabile nel periodo di riferimento).
La perdita della ruralità nel caso di nuovo proprietario che non possiede i requisiti richiesti, comporta il pagamento di specifici contributi denominati oneri verdi ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014; gli importi sono elencati nelle Tabelle A/1 e A/2 dell'Allegato 14 – Tabella Calcolo Oneri; allo stato attuale gli oneri verdi per il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale ammontano ad € 17,46 al m^3, mentre per il cambio di destinazione d'uso da rurale ad artigianale ammontano ad € 8,75 al m^2.
Nel caso specifico avremo pertanto:

- cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale appartamento al piano primo: 111,35 m^2 x 2,92 m x 17,46 € = 5.676,98 €
- cambio di destinazione d'uso da rurale ad artigianale laboratorio al piano terra: 111,35 m^2 x 8,75 € = 974,31 €

per un totale complessivo pari a 6.651,29 €.

Dal punto di vista dell'inquadramento urbanistico, ai sensi del Piano Operativo vigente, i beni ricadono "zona E - parti di territorio destinate ad usi agricoli" mentre il fabbricato principale è classificato IV (c4); gli interventi ammissibili sono disciplinati dagli articoli 19/26 e 82/89 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Dalle ricerche effettuate non risulta la presenza di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

A.4. Gravami sulla proprietà

Dalle verifiche effettuate non risulta l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.5. Stato di possesso

L'immobile è occupato dalla comproprietaria [redacted]

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Non risulta costituito un condominio con amministratore.

L'immobile è inserito in un fabbricato bifamiliare e pertanto trova applicazione la disciplina del condominio minimo.

Dalla documentazione disponibile al sottoscritto esperto stimatore non sono emersi debiti per spese condominiali ordinarie o straordinarie riferibili all'unità pignorata.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risultando attualmente intestato a soggetti privati non operanti nell'esercizio di impresa, arte o professione, è da ritenersi, salvo diversa valutazione degli organi della procedura, soggetto ad ***imposte di registro, ipotecaria e catastale***, nelle misure previste dalla normativa vigente alla data del decreto di trasferimento; non risultano elementi che facciano presumere l'assoggettamento dell'operazione ad IVA.

Resta ferma la possibilità per l'aggiudicatario di usufruire delle eventuali agevolazioni fiscali previste dalla legge qualora ne ricorrano i presupposti; ***in particolare si evidenzia che l'immobile allo stato attuale presenta destinazione rurale e che eventuali effetti fiscali potranno essere diversificati in base allo status dell'acquirente (privato, coltivatore diretto, Imprenditore Agricolo Professionale, etc)***.

L'immobile presenta inoltre irregolarità edilizio-urbanistiche costituite da manufatti suscettibili di regolarizzazione nonché manufatti interessati da Ordinanza di demolizione, come meglio descritto nella presente relazione.

L'unità immobiliare censita come Laboratorio artigiano in categoria C/3 non può beneficiare del prezzo-valore, perché non è un immobile abitativo né una pertinenza agevolabile ai fini della disciplina prezzo-valore.

Per le altre unità immobiliari, in considerazione della attuale destinazione urbanistica rurale e delle già menzionate irregolarità edilizie e urbanistiche (con la necessità di procedere alla regolarizzazione urbanistico-catastale e all'esecuzione delle opere di demolizione previste dai provvedimenti amministrativi emessi dall'Autorità competente), lo scrivente non è in grado di attestare la sussistenza dei presupposti per l'applicazione del regime fiscale del "prezzo-valore" di cui all'art. 1, comma 497, della Legge n. 266/2005.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla documentazione esaminata e dagli accertamenti eseguiti non risultano sussistere i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui all'art. 9 del D.Lgs. 122/2005.

A.8. Pendenze giudiziarie

Dalle verifiche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non risultano pendenze giudiziarie.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

A seguito delle visure effettuate e verificate alla data del 30/05/2026 si procede all'elencazione delle trascrizioni ed iscrizioni in ordine cronologico:

- Trascrizione del 27/10/1975 n° R.P. 1891 n° R.G. 2822 – Atto compravendita a rogito Notaio Emilio Vincenti del 29/09/1975 repertorio 36885, registrato a Montepulciano il 10/10/1975 al n° 4603 vol. 120; con il quale il Sig[redacted] acquista un terreno con fabbricato rurale in costruzione censito al C.T. al Foglio 163 particella 360.
  Si precisa che successivamente sono stati ceduti parte dei beni con Atti di Compravendita Notaio Vincenti del 27/08/1976 Repertorio 38246 e Notaio Caroti del 04/07/1988 Repertorio 39122.
- Trascrizione del 16/04/1990 n° R.P. 913 n° R.G. 1396 – Atto compravendita a rogito Notaio Pietro Serravezza del 19/03/1999 repertorio 63107 Raccolta 15215; con il quale il Sig. [redacted] in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [redacted] acquista gli immobili censiti al C.T. al Foglio 163 particelle 784 e 785 (s*i precisa che la particella 784 è stata successivamente venduta con Atto Notaio Amorosa del 21/01/2000 rep. N° 2725).*

Dall'esame delle formalità reperite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta la continuità delle trascrizioni relativamente ai trasferimenti immobiliari antecedenti il decesso del Sig. [redacted] Si rileva tuttavia che, alla data delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, non risulta trascritto il decreto di dichiarazione di eredità giacente e di nomina del curatore dell'eredità giacente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Parte Seconda n. 9 del 23/01/2024.

Pertanto, il sottoscritto non può attestare la continuità delle trascrizioni con riferimento agli eventi successori successivi al decesso, limitandosi a rappresentare le risultanze dei registri immobiliari alla data della presente relazione."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si procede inoltre all'elencazione delle formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria - Nota di iscrizione n° R.P. 460 e n° R.G. 2317 del 21/05/2009, a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Montepulciano Società Cooperativa" con sede in Montepulciano (SI) e contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata 20 anni, per Euro 190.000,00 di cui Euro 95.000,00 per capitale come da atto notarile pubblico Dott. Pietro Serravezza, Notaio in Abbadia San Salvatore, del 30/04/2009 rep. 85926/27759; gravante sui beni censiti al C.F. al Foglio 163 particella 343 subalterni 5, 8, 9 e 18 (ex 2).
  Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Pignoramento Immobiliare – Nota di trascrizione n° R.P. 1395 e n° R.G. 1800 del 22/04/2024, a favore di "BCC NPLS 2020 S.R.L." con sede in Conegliano (TV) e contro [redacted] derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Siena del 29/03/2024 rep. 853; gravante sui beni censiti al C.F. al Foglio 163 particella 343 subalterni 5, 8, 9 e 18 (ex 2).
  Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).
- Pignoramento Immobiliare – Nota di trascrizione n° R.P. 3681 e n° R.G. 4909 del 30/10/2025, a favore di "BCC NPLS 2020 S.R.L." con sede in Conegliano (TV) e contro [redacted] derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Siena del 30/09/2025 rep. 2567; gravante sui beni censiti al C.F. al Foglio 163 particella 343 subalterni 5, 8, 9 e 18 (ex 2) e per ½ sui beni censiti al C.T. al Foglio 163 particelle 782, 785 e 813.
  Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Frazione Sant'Albino, in via dei Narcisi n° 19 ed è costituito da una porzione di un più ampio fabbricato bifamiliare rurale elevato su tre livelli fuori terra, comprendente fondo utilizzato come laboratorio artigiano al piano terra, un appartamento al piano primo e una soffitta al piano secondo, collegati mediante vano scala condominiale comune anche alle altre unità immobiliari del fabbricato.

Il laboratorio al piano terra è costituito da un ampio locale avente accesso plurimo dalla corte pertinenziale e dalla scala comune; utilizzato in passato per la lavorazione della ceramica risulta in mediocre stato di manutenzione ed occupato dal forno, dagli arredi e dalle scaffalature con i manufatti prodotti.

Presenta pavimenti in cemento, pareti intonacate e solaio a lastra, infissi in metallo con vetro singolo, impianto elettrico su canaletta; risulta privo di impianto termico.

La superficie lorda è 111,35 m^2, quella utile è 95,80 m^2, l'altezza è 307 cm.

L'appartamento al piano primo, accessibile tramite il vano scala condominiale, si compone di ingresso/disimpegno, salotto, cucina, tre camere, bagno e due balconi. Le finiture interne risultano di tipo civile, coerenti con l'epoca di costruzione: pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte in legno tamburato, finestre in legno con vetro singolo, avvolgibili in plastica con cassonetto; il bagno è completo di lavabo, water, bidet e vasca; impianto termico a radiatori con caldaia a GPL su locale tecnico esterno al piano terra; impianto elettrico sottotraccia; impianto idrico sottotraccia con allaccio all'acquedotto e alla fognatura pubblica.

La superficie lorda è 111,35 m^2, quella utile è 95,31 m^2, l'altezza è 292 cm.

Nel dettaglio i locali hanno le seguenti superfici utili:

- ingresso/disimpegno - 12,34 m^2;
- cucina - 14,74 m^2;
- salotto - 18,84 m^2;
- camera 1 - 16,59 m^2;
- camera 2 - 12,15 m^2;
- camera 3 - 15,85 m^2;
- bagno - 4,80 m^2;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La Soffitta al piano sottotetto dell'edificio, accessibile dal medesimo vano scala condominiale, è costituita da unico ambiente con caratteristiche costruttive e finiture compatibili con la destinazione accessoria; si presenta allo stato grezzo, privo delle finiture necessarie per l'uso abitativo, le pareti e il solaio risultano privi di intonaci mentre la pavimentazione è assente.
La superficie lorda con altezza maggiore di 150 cm è pari a 22,09 m^2 mentre quella con altezza inferiore è 90,00 m^2, l'altezza massima al colmo è 205 cm.

Completano il compendio immobiliare il resede comune con altra proprietà di circa 1100 m^2 sul quale insistono:

- un deposito GPL con recinzione perimetrale a maglia metallica;
- alcuni manufatti precari costituiti da box in lamiera e tettoie con struttura in legno, per i quali dovrà essere è prevista la rimozione;
- fabbricati accessori ad uso magazzino al piano terra e interrato che dovranno essere rimossi come da Ordinanze di demolizione emesse dal Comune.

Per l'appartamento è stato provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi delle normative vigenti in materia di rendimento energetico: dal calcolo effettuato è emerso che l'unità immobiliare ricade nella classe energetica "G"; l'A.P.E. è stato redatto il 26/05/2026 e trasmesso alla Regione Toscana in data 27/05/2026 attraverso il Sistema Informativo regionale sull'Efficienza Energetica della Regione Toscana (id: 0001036541 portale SIERT).

Per l'unità immobiliare utilizzata come laboratorio non si produce la certificazione energetica ai sensi del "Decreto del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione", per il quale sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica gli "edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art.3, c.3, lett. b. del D.Lgs 192/2005) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione" (Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - lettera b).

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto di stima è posto in posizione isolato su tutti i lati ed arretrato rispetto alla pubblica via.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio presenta pianta di forma rettangolare con uno sfalsamento nel lato nord e si sviluppa su tre piani fuori terra; l'accesso alle unità abitative avviene mediante il vano scala comune mentre i locali al piano terra hanno accesso anche dal resede pertinenziale comune.

Le strutture portanti sono realizzate in muratura portante, i solai sono in latero cemento, la copertura è del tipo a padiglione con manto in tegole marsigliesi. Le facciate esterne risultano per il piano terra in bozze di tufo faccia vista ovvero per i piani superiori con intonaco tinteggiato.

Le parti comuni sono costituite da vano scala e resede pertinenziale adibito in parte a superficie a verde e in parte sistemato a ghiaia.

Le finiture esterne e interne risultano complessivamente di livello economico, e lo stato generale di conservazione e manutenzione del fabbricato può essere giudicato mediocre in relazione all'età dell'immobile, alle condizioni delle strutture, delle finiture e delle parti comuni riscontrate nel corso del sopralluogo.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile è ubicato nella frazione di Sant'Albino, nel Comune di Montepulciano (SI), località posta a circa 5 km dal capoluogo comunale lungo l'asse viario di collegamento con Chianciano Terme.

Il fabbricato è situato in posizione laterale rispetto alla zona artigianale della frazione, in un contesto caratterizzato dalla compresenza di insediamenti residenziali, attività artigianali e piccole attività produttive e commerciali. La zona risulta urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze sono presenti servizi di interesse pubblico e privato, attività commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione, strutture ricettive e termali, nonché aree destinate alla viabilità e alla sosta. Il collegamento con il capoluogo comunale e con i centri limitrofi risulta agevole grazie alla viabilità ordinaria.

Dal punto di vista edilizio, il contesto è costituito prevalentemente da fabbricati residenziali di modesta altezza, edifici unifamiliari e plurifamiliari, oltre a capannoni e manufatti destinati ad attività artigianali e di servizio.

Con riferimento al mercato immobiliare locale, si rileva un andamento complessivamente stabile e valori in linea con quelli registrati nelle recenti compravendite della zona e dei territori limitrofi, senza evidenza di particolari fenomeni speculativi o di significativa contrazione del mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita del compendio immobiliare in lotto unico, comprendente il laboratorio, l'appartamento e la soffitta soprastante, in quanto i beni risultano strettamente correlati sotto il profilo funzionale ed economico.

In particolare, il laboratorio e l'unità abitativa costituiscono un complesso immobiliare suscettibile di utilizzo integrato da parte del medesimo soggetto, mentre la soffitta rappresenta una pertinenza dell'abitazione, ancorché l'accesso avvenga tramite vano scala comune ad altre unità.

La suddivisione in più lotti determinerebbe una diminuzione dell'appetibilità commerciale del compendio e potrebbe generare situazioni di promiscuità nell'utilizzo degli spazi accessori e pertinenziali, con conseguente possibile deprezzamento complessivo dei beni.

Sotto il profilo estimativo, la vendita in lotto unico appare pertanto maggiormente idonea a garantire la migliore collocazione sul mercato e il conseguimento del più elevato realizzo, in conformità alle finalità della procedura esecutiva.

C.2. Scelta del procedimento di stima

La valutazione è stata effettuata mediante il **procedimento sintetico-comparativo mono parametrico**, assumendo come parametro di confronto la superficie commerciale espressa in metri quadrati.

Tale metodologia si fonda sull'analisi dei valori di mercato rilevati per immobili aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, destinazione d'uso, consistenza, tipologia edilizia, stato di conservazione e livello di finitura, recentemente compravenduti o offerti sul mercato nella medesima zona.

Il criterio adottato risulta il più appropriato in quanto il bene oggetto di stima è ordinario e inserito in un segmento di mercato per il quale sono disponibili adeguati dati comparativi, consentendo di determinare il più probabile valore di mercato mediante l'applicazione di un valore unitario medio alla superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare.

Nella determinazione della superficie commerciale sono stati applicati opportuni coefficienti di ragguaglio alle diverse porzioni immobiliari (abitazione, laboratorio e soffitta), al fine di tenere conto della differente incidenza economica delle stesse nella formazione del valore complessivo del lotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C.3. Determinazione del valore di mercato

Il valore unitario è stato determinato attraverso l'analisi di atti di compravendita relativi a immobili comparabili per ubicazione, tipologia, consistenza e caratteristiche, reperiti presso la banca dati delle transazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Dall'esame dei prezzi effettivamente dichiarati negli atti di trasferimento è stato ricavato il prezzo medio unitario di mercato, successivamente rapportato alle peculiarità del bene oggetto di stima.

COMPARATIVO 1
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto: dicembre 2022
Descrizione: Appartamento categoria A2 con autorimessa
Indirizzo: Sant'Albino
Superficie ragguagliata: 174 m^2
Prezzo: 105.000,00 € pari a 603,45 €/m^2

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto: marzo 2022
Descrizione: Appartamento categoria A2 con autorimessa
Indirizzo: Sant'Albino
Superficie ragguagliata: 97 m^2
Prezzo: 85.000,00 € pari a 876,29 €/m^2

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto: settembre 2022
Descrizione: Appartamento categoria A2
Indirizzo: Sant'Albino
Superficie ragguagliata: 100 m^2
Prezzo: 68.000,00 € pari a 680,00 €/m^2

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto: luglio 2024
Descrizione: Appartamento categoria A2 con autorimessa
Indirizzo: Sant'Albino
Superficie ragguagliata: 119 m^2
Prezzo: 85.000,00 € pari a 714,29 €/m^2

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto: agosto 2025
Descrizione: Appartamento categoria A2 con autorimessa
Indirizzo: Sant'Albino
Superficie ragguagliata: 181 m^2
Prezzo: 118.000,00 € pari a 651,93 €/m^2

Valore di mercato medio
(603,45 €/m^2 + 876,29 €/m^2 + 680,00 €/m^2 + 714,29 €/m^2 + 651,93 €/m^2) / 5 = **705,19 €/m^2**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per il calcolo della consistenza reale viene utilizzata la Superficie Esterna Lorda (SEL) ai sensi del "Codice delle Valutazioni Immobiliari", mentre per il calcolo della consistenza commerciale gli indici del "D.P.R. 23 marzo 1998 n.138".

Non è stata determinata la consistenza né attribuito alcun valore autonomo ai terreni pertinenziali in quanto gli stessi risultano comuni anche ad altra proprietà e non costituiscono oggetto di trasferimento esclusivo. Il loro utilizzo è pertanto connesso alla situazione di comunione esistente e il relativo valore è da ritenersi già riflesso nel valore delle unità immobiliari cui essi accedono, senza possibilità di autonoma valutazione ai fini della presente stima.

Descrizione	***consistenza***		***indice***		***commerciale***
vani principali	111,35	x	100%	=	111,35
balconi	13,83	x	15%	=	2,07
soffitta	22,09	x	25%	=	5,52
laboratorio	111,35	x	50%	=	55,68
			totale		***174,62***

	consistenza		*€/m²*		*€*
Valore di mercato	174,62	x	705,19	=	123 140,28 €

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Valore di mercato	123 140,28 €
detrazione per regolarizzazione centrale termica	-3 500,00 €
detrazione per regolarizzazione deposito GPL	-2 500,00 €
detrazione per demolizione manufatti precari e rimessione in pristino	-2 500,00 €
detrazione per demolizione magazzini e rimessione in pristino	-8 000,00 €
Valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione delle difformità	106 640,28 €
Riduzione del valore del 15% assenza di garanzia per vizi	-15 996,04 €
Valore di vendita giudiziaria calcolato	90 644,24 €
Arrotondamento	-44,24 €
Prezzo base d'asta	90 600,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

D) Conclusioni.

A seguito degli accertamenti eseguiti, dell'esame della documentazione acquisita e delle indagini svolte presso gli uffici competenti, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

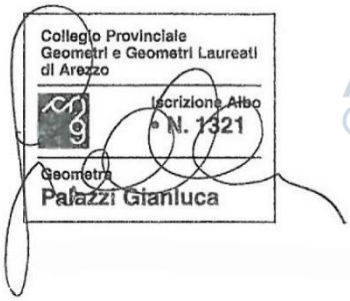
In applicazione del procedimento sintetico-comparativo mono parametrico basato sul prezzo medio unitario desunto dall'analisi di compravendite comparabili, il valore del lotto unico è stato determinato in complessivi € 90.600,00 (euro novantamila seicento/00).

Non si rilevano cause ostative alla vendita del bene, fatti salvi i vincoli, gli oneri e le prescrizioni evidenziati nella presente relazione.

Lucignano, lì 12 giugno 2026

L'esperto stimatore

Geometra Gianluca Palazzi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

ALL_01_PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ALL_02_MODELLO COMUNICAZIONE ABUSI

ALL_03_PLANIMETRIE CATASTALI ANTE VARIAZIONE

ALL_04_DOCFA ABITAZIONE

ALL_05_DOCFA LABORATORIO

ALL_06_PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI

ALL_07_ESTRATTO DI MAPPA

ALL_08_VISURE CATASTALI

ALL_09_PERMESSO DI COSTRUIRE 88-1975

ALL_10_PERMESSO DI COSTRUIRE 88-I-1975_VARIANTE

ALL_11_ABITABILITA

ALL_12_SANATORIE EDILIZIE 1986 DINIEGATE

ALL_13_ESTRATTO PIANO OPERATIVO VIGENTE

ALL_14_TABELLA CALCOLO ONERI

ALL_15_ATTO VINCENTI 29-09-1975_ACQUISTO BENI

ALL_16_ATTO VINCENTI 27-08-1976_VENDITA BENI

ALL_17_ATTO CAROTI 04-07-1988_VENDITA BENI

ALL_18_ATTO SERRAVEZZA 19-03-1999_ACQUISTO BENI

ALL_19_IPOTECA VOLONTARIA-ISCRIZIONE RP 460-2009

ALL_20_PIGNORAMENTO-TRASCRIZIONE RP 1395-2024

ALL_21_PIGNORAMENTO-TRASCRIZIONE RP 3681-2025

ALL_22_VERIFICA LOCAZIONI - AGEDP-SI_84806_2024_1979

ALL_23_ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

ALL_24_CERTIFICATI ANAGRAFE

ALL_25_ELABORATO GRAFICO PLANIMETRIA GENERALE

ALL_26_ELABORATO GRAFICO PIANO TERRA

ALL_27_ELABORATO GRAFICO PIANO PRIMO

ALL_28_ELABORATO GRAFICO SOTTOTETTO

ALL_29_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009