



TRIBUNALE DI SIENA

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA PROCEDURA FALLIMENTARE

DI I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L. (CF 01130480526) PRESSO

IL TRIBUNALE DI SIENA – LOTTO 1

Rif. Tribunale di Siena Sezione Civile N. R.G.F. **1/2018**

Giudice delegato: Dott.ssa Marta Dell'Unto

Curatore Fallimentare: Dott. Manuel Milione

Data della nomina: 21/05/2024

In data 21 maggio 2024, a seguito richiesta del curatore fallimentare Dott. Manuel Milione, il Giudice Delegato Dott.ssa Marta Dell'Unto ha autorizzato la nomina del sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Gambassi, libero professionista con studio a Poggibonsi (SI), via Salceto 87, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 141 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Siena, come tecnico stimatore per la valutazione dei beni mobili e immobili acquisiti dal fallimento.

Al sottoscritto il curatore ha inviato la seguente documentazione:

1) **Sentenza di fallimento n. 1/2018** reg. gen. n. 4510, reg. part. n. 3023, pubblico ufficiale Tribunale di Siena, rep. N° 141/2017 del 10/01/2018, “sentenza dichiarativa di fallimento”, giudice delegato Dott.ssa Marta Dell'Unto; curatore fallimentare Dott. Manuel Milione. Il fallimento riguarda i beni oggetto della presente perizia oltre alle altre proprietà sempre parte della procedura di cui il sottoscritto si occuperà nei successivi lotti.



2) Visure catastali degli immobili

3) Accertamento di presunta violazione edilizia/urbanistica da parte del Responsabile del Servizio Edilizia Urbanistica del Comune di Castellina in Chianti

4) Intimazione allo sfratto per morosità contro Festa Diego del 2022

5) Bozza di perizia a firma del dott. Andrea Petreni del 2018

6) Autorizzazione in data 25 gennaio 2024 della sig.ra Giudice Delegata Dott.ssa Marta Dell'Unto a delegare il curatore della presente pratica fallimentare a procedere alla **nomina del consulente stimatore Arch. Raffaele Gambassi** per la valutazione degli immobili acquisiti al fallimento.

La presente perizia è relativa al Lotto 1, identificato come di seguito.

OPERAZIONI PERITALI

In data 02 ottobre 2023 il sottoscritto effettuava un sopralluogo preliminare assieme al curatore fallimentare Dott. Manuel Milione; si poteva accedere solo all'appartamento sub. 1 (risultante aperto), al resede graffato sub. 17 e al garage sub. 9. Il bene sub. 2 risultava occupato e non accessibile e il bene sub. 3 non era accessibile per mancanza di chiavi. In data 30 maggio 2024 si accedeva al portale Sister dell'Agenzia delle Entrate per scaricare le visure, le planimetrie, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e l'estratto di mappa catastali. In data 31 maggio 2024 si inviava richiesta all'A.d.E. per eventuali contratti di affitto in essere sugli immobili. Sempre nella stessa data il sottoscritto inviava al Comune di Castellina in Chianti la

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

richiesta di accesso agli atti per esaminare le pratiche edilizie inerenti gli immobili.

In data 12 giugno 2024 il C.T.U. si recava presso la Conservatoria Ufficio Provinciale del Territorio di Siena per effettuare l'ispezione ipotecaria.

In data 18 e 19 giugno 2024 il sottoscritto effettuava il sopralluogo per le misurazioni e la raccolta di fotografie di rito.

In data 17 ottobre 2025, il C.T.U. effettuava l'accesso agli atti presso il Comune di Castellina in Chianti per verificare e acquisire copia della documentazione inerente le pratiche edilizie presentate sugli immobili. Non risultando ancora accessibili gli altri beni oggetto di procedura fallimentare, con l'assenso del curatore il sottoscritto procedeva a redigere la presente perizia relativa all'unico bene visitato per formare il Lotto 1 da porre all'asta.

Per la perizia tecnico-estimativa il C.T.U. fa riferimento agli adempimenti richiesti per la messa all'asta dei beni nelle procedure esecutive.

INDICE

<i>1-Quesito:verifica completezza documentazione.....</i>	<i>4</i>
<i>2-Quesito:verifica descrizione del bene</i>	<i>5</i>
<i>3-Quesito:verifica documentazione agli atti</i>	<i>6</i>
<i>4-Quesito:accertamento attuali identificativi</i>	<i>6</i>
<i>5-Quesito:eventuale aggiornamento del catasto.....</i>	<i>6</i>
<i>6-Quesito:verifica rispondenza del cespite</i>	<i>7</i>
<i>7-Quesito:verifica porzioni non pignorate</i>	<i>9</i>



8-Quesito:verifica immobili contigui.....	9
9-Quesito:variazioni catastali.....	10
10-Quesito:elenco trascrizioni pregiudizievoli.....	11
11-Quesito:certificati di destinazione urbanistica	16
12-Quesito:indicazione utilizzazione	16
13-Quesito:conformità amministrativa.....	17
14-Quesito:abusi edilizi.....	21
15-Quesito:accesso.....	22
16-Quesito: descrizione immobili	22
17-Quesito: divisibilità in lotti.....	28
18-Quesito:verifica divisibilità pro quota	28
19-Quesito: contratti di affitto	29
20-Quesito:provvedimento assegnazione al coniuge.....	29
21-Quesito:giusto prezzo della locazione	29
22-Quesito: vincoli urbanistici e diritti demaniali.....	30
23-Quesito: stima valore di mercato	31

RELAZIONE TECNICA: Risposta ai quesiti

1-Quesito:

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di fallimento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).

1-Risposta:



La documentazione depositata è stata verificata ed è risultata completa.

2-Quesito:

Trasmettere al curatore fallimentare la planimetria catastale degli immobili; accertare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nei documenti ricevuti, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati nei documenti ricevuti non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati nei documenti sono erronei ma consentono l'individuazione dei beni;*
- c) se i dati indicati nella documentazione ricevuta, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio oggetto di fallimento.*

2-Risposta:

2.1- Il sottoscritto trasmette al curatore fallimentare le planimetrie catastali degli immobili.

2.2 - La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta negli atti della procedura. Il bene

I beni ispezionati dal sottoscritto CTU risultano non occupati e incustoditi.

I beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Castellina in Chianti,

Località Godenano I, sono così individuati:

	Foglio	P.Illa	Sub.	Oggetto	Dest. Cat.
APPARTAMENTO	43	424	1	appartamento	A2
	43	424	17	resede	
GARAGE	43	424	9	autorimessa	C6

Il Lotto 1 è composto da n° 1 appartamento con resede e n° 1 garage.



3-Quesito:

Segnalare tempestivamente al Giudice Delegato e ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

3-Risposta:

3.1 - Non ci sono carenze nella documentazione presentata.

3.2 - Il sottoscritto non ha acquisito l'atto di provenienza dei beni in quanto non anteriore al ventennio: si precisa che il compendio in oggetto risulta di piena proprietà, per la quota di 1/1, della società " I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L. " per essere pervenuto alla stessa grazie al seguente atto:

- per acquisto dalla società VILLA MARIANNA S.r.l., con atto di compravendita del 28/03/2008, a rogito del notaio Dott. Cataldo Dinolfo, repertorio n. 121741, raccolta n. 14821, trascritto a Siena in data 01/04/2008 al Registro Generale n. 3652 e al Registro Particolare n. 2271.

4-Quesito:

Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del territorio, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di fallimento.

4-Risposta:

Il sottoscritto ha effettuato le visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio di Siena ed ha accertato gli attuali dati identificativi dell'immobile.

5-Quesito:

Se gli immobili non risultassero accatastati, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per



l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

5-Risposta:

Il sottoscritto ha verificato il corretto accatastamento degli immobili rilevando alcune difformità che consistono in:

- rappresentazione delle due pareti divisorie tra la camera e il disimpegno al piano primo più spesse rispetto a quanto rilevato nel sopralluogo
- un diverso disegno delle scale interne in corrispondenza dell'arrivo al piano primo
- presenza di un bagno al piano terra che è rappresentato come un ripostiglio nel titolo edilizio.

Si stima in € 850,00 il costo di non conformità per tale variazione da detrarre dal valore di mercato indicato (esclusi accessori come per legge)

Il sottoscritto si è astenuto dall'eseguire la variazione catastale in quanto, in base alla Circolare n.2 del 09/07/2010 prot. 36607 dell'Agenzia delle Entrate, tale variazione non incide sullo stato, la consistenza, la rendita, l'attribuzione della categoria e della classe, per tanto non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto tuttavia per la completa conformità catastale si consiglia di effettuare un aggiornamento della planimetria catastale.

6-Quesito:

Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta a procedura fallimentare; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.

6-Risposta:

Con riferimento alla verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, si evidenzia quanto segue:

la descrizione dell'immobile riportata nel contratto di compravendita con cui il soggetto oggi fallito ha acquisito la proprietà si riferisce a uno stato antecedente agli interventi edilizi successivamente realizzati, come previsti e autorizzati dal relativo piano di recupero. Pertanto, l'immobile oggetto del titolo di provenienza non risulta direttamente comparabile con quello attualmente esistente e rappresentato nella planimetria catastale vigente. Tanto è vero che anche la descrizione catastale risulta differente: come emerge dalla visura storica catastale, l'immobile oggetto di compravendita era identificato al Catasto Fabbricati al foglio 43, particella 306, subalterno 1, con resede circostante individuata al subalterno 3; detto bene, al momento dell'acquisto, corrispondeva a un capannone agricolo. L'attuale configurazione deriva invece da interventi edilizi successivi, a seguito dei quali l'assetto planimetrico e funzionale del bene è mutato in modo sostanziale.

Pertanto, pur risultando tecnicamente una discontinuità sia sotto il profilo urbanistico-edilizio sia sotto quello catastale, tra la descrizione del bene al

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

momento dell'acquisto e la situazione attuale, l'immobile oggetto di perizia ricade all'interno dell'area complessiva della proprietà originaria, che ha poi generato il progetto edilizio realizzato, e quindi se ne può confermare la corrispondenza.

Sono state riscontrate alcune difformità non sostanziali tra lo stato reale degli immobili e la rappresentazione attualmente risultante dalla documentazione catastale. Per una rappresentazione grafica delle suddette difformità si rimanda all'allegato "J", mentre per la stima dei relativi costi di regolarizzazione si rinvia all'allegato "L".

7-Quesito:

Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non interessate alla procedura (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità.

7-Risposta:

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non interessate dalla procedura.

8-Quesito:

Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello oggetto di procedura, pur conservando autonomi identificativi catastali.

8-Risposta:

Nessuna segnalazione. Non sono presenti immobili fusi sul piano fisico con quelli in oggetto.

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

9-Quesito:

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'esecuzione immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

9-Risposta:

Nel verificare la corrispondenza tra lo stato reale degli immobili costituenti il Lotto 1 e le corrispondenti rappresentazioni planimetriche attualmente depositate al catasto, sono state rilevate alcune differenze

Dall'esame tra lo stato accatastato e lo stato reale, risultano lievi modifiche interne che consistono in:

- rappresentazione delle due pareti divisorie tra la camera e il disimpegno al piano primo più spesse rispetto a quanto rilevato nel sopralluogo
- un diverso disegno delle scale interne in corrispondenza dell'arrivo al piano primo
- presenza di un bagno al piano terra che è rappresentato come un ripostiglio nel titolo edilizio.

Il sottoscritto si è astenuto dall'eseguire la variazione catastale in quanto, in base alla Circolare n.2 del 09/07/2010 prot. 36607 dell'Agenzia delle Entrate, tale variazione non incide sullo stato, la consistenza, la rendita, l'attribuzione della categoria e della classe, per tanto non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto tuttavia



per la completa conformità catastale si consiglia di effettuare un aggiornamento della planimetria catastale.

10-Quesito

Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

4-Risposta:

Da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena, si rappresentano le seguenti formalità (*vedi allegato "F"*).

1. **CONVENZIONE URBANISTICA**, atto a rogito Notaio Strato Cangiano del 30.10.2007, repertorio n. 8253, raccolta n. 5063, registrato a Siena in data 05.11.2007 al n. 7197S1T e trascritto a Siena in data 06.11.2007 al n. 7156 R.P.

In particolare, si riporta quanto segue:

Art. 2. "La società "Villa Marianna srl" si è impegnata per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare il presente piano di recupero con la presentazione entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del piano e stipula della convenzione, di un progetto esecutivo per la realizzazione delle unità residenziali con le tipologie e S.U. così come definite nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero.

Art. 3. La Società si è impegnata, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione degli impianti tecnologici e della relativa rete di distribuzione (impianto di depurazione o altro, rete idrica ed eventuali depositi e/o pozzi, rete telefonica, elettrica, del gas etc.) a servizio delle costruzioni in progetto; gli interventi di realizzazione o potenziamento dei servizi e degli impianti saranno realizzati a totale carico della Società con totale esclusione di intervento presente e futuro dell'amministrazione comunale. Saranno inoltre a carico della Società le spese di gestione e manutenzione e loro corrispondenti oneri. L'intervento edilizio e le opere di urbanizzazione dovranno essere oggetto di un progetto unitario subordinato ad un unico permesso di costruire. I termini di validità della

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

suddetta autorizzazione sono stabiliti in 3 (tre) anni salvo proroghe nei termini stabiliti da leggi e regolamenti.

Art. 4. La Societa' si impegna, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le costruzioni, le urbanizzazioni e le opere di sistemazione ambientale di cui al piano di recupero che sono dettagliatamente rappresentate nel progetto unitario dell'intervento edilizio, che anche se non materialmente allegato alla presente ne costituisce parte integrante e sostanziale. per la realizzazione degli interventi verra' rilasciato dal Comune di Castellina in Chianti nei termini e nei tempi stabiliti dalla legge il permesso di costruire. L'abitabilita' potra' essere rilasciata/attestata solo dopo che saranno state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e di sistemazione ambientale e certificata la loro regolare esecuzione. ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione si procedera' secondo le tabelle parametriche regionali in vigore per quanto concerne la nuova edificazione e saranno corrisposti prima del rilascio del permesso di costruire salvo rateizzazione.

Art. 5. La Societa' si è impegnata, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a non modificare per almeno 20 (venti) anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione residenziale dell'immobile oggetto d'intervento.

Art. 6. La durata del P.d.R. e della presente convenzione sono fissati in anni 10 (dieci); scaduto tale termine, nell'ambito di validita' della variante al P.R.G. di cui il P.d.R. costituisce specificazione attuativa, sono consentiti tutti quegli interventi sul patrimonio edilizio esistente conformi alla normativa tecnica di attuazione dello Strumento Urbanistico.”

2. **ISCRIZIONE CONTRO** (formalità di riferimento del 01/04/2008 -

Registro Particolare 736 Registro Generale 3653, pubblico ufficiale

Dinolfo Cataldo repertorio 121742/14822 del 28/03/2008) del

09/09/2011 Registro Particolare 1537 Registro Generale 7258, Pubblico

ufficiale Cangiano Strato Repertorio 12371/7734 del 08/09/2011,

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO contro la Società I.S.I. Iniziative Senesi Immobiliari s.r.l, CF

01130480526 e a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. in

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

conto capitale € 1.300.000,00 per un totale € 2.600.000,00, durata 35 anni. L'ipoteca riguarda la piena proprietà pari a 1/1 dei beni oggetto della presente perizia oltre ad altre proprietà oggetto di fallimento di cui il sottoscritto si occuperà nei successivi lotti. Il mutuo riguarda inoltre altre proprietà che la società I.S.I. ha successivamente venduto con relative restrizioni e frazionamenti in quota con le seguenti annotazioni:

- Restrizione di beni - Annotazione reg. part. n. 1391, reg. gen. n. 8385 del 27/10/2011
- Restrizione di beni - Annotazione reg. part. n. 1392, reg. gen. n. 8386 del 27/10/2011
- Frazionamento in quota - Annotazione reg. part. n. 1393, reg. gen. n. 8387 del 27/10/2011
- Frazionamento in quota - Annotazione reg. part. n. 1394, reg. gen. n. 8388 del 27/10/2011
- Annotazione reg. part. n. 1435, reg. gen. n. 8770 del 11/11/2011
- Annotazione reg. part. n. 1436, reg. gen. n. 8771 del 11/11/2011
- Annotazione reg. part. n. 1477, reg. gen. n. 9066 del 24/11/2011
- Annotazione reg. part. n. 1478, reg. gen. n. 9067 del 24/11/2011
- Annotazione reg. part. n. 8, reg. gen. n. 15 del 02/01/2012
- Annotazione reg. part. n. 10, reg. gen. n. 17 del 02/01/2012
- Annotazione reg. part. n. 470, reg. gen. n. 3983 del 28/05/2015
- Annotazione reg. part. n. 471, reg. gen. n. 3984 del 28/05/2015



- Comunicazione n. 690 del 05/06/2015, di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/05/2015; cancellazione parziale eseguita in data 11/06/2015

3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 23/12/2015 - Registro Particolare 1817 Registro Generale 9976 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 2017/2015 del 05/12/2015 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO** contro Società I.S.I. Iniziative Senesi Immobiliari s.r.l, e a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA per Totale € 128.000,03. L'iscrizione riguarda la piena proprietà pari a 1/1 dei beni oggetto della presente perizia oltre ad altre proprietà oggetto di fallimento di cui il sottoscritto si occuperà nei successivi lotti. Inoltre l'ipoteca riguarda anche appezzamenti di terreni non oggetto della procedura fallimentare.
4. **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/09/2017 - Registro Particolare 1425 Registro Generale 8048 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 729/10417 del 07/09/2017 **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO contro Società I.S.I. Iniziative Senesi Immobiliari s.r.l., e a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE per Totale € 148.789,90. L'iscrizione riguarda la piena proprietà pari a 1/1 dei beni oggetto della presente perizia oltre ad altre proprietà oggetto di fallimento di cui il sottoscritto si occuperà nei successivi lotti.



5. **ISCRIZIONE CONTRO** del 14/09/2017 - Registro Particolare 1461
Registro Generale 8205 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA
Repertorio 1965/2017 del 11/09/2017 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante
da DECRETO INGIUNTIVO contro Società I.S.I. Iniziative Senesi
Immobiliari s.r.l, e a favore di CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO
S.C. per Totale € 190.000,00. L'iscrizione riguarda la piena proprietà pari
a 1/1 dei beni oggetto della presente perizia oltre ad altre proprietà
oggetto di fallimento di cui il sottoscritto si occuperà nei successivi lotti.
6. **ISCRIZIONE CONTRO** del 15/09/2017 - Registro Particolare 1472
Registro Generale 8241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SEINA
Repertorio 1976/2017 del 12/09/2017 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante
da DECRETO INGIUNTIVO contro Colline Senesi S.r.l., CF 01174010528
e Società I.S.I. Iniziative Senesi Immobiliari s.r.l, e a favore di
CHIANTIBANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. per Totale € 1.120.000,00.
L'iscrizione riguarda la piena proprietà pari a 1/1 dei beni oggetto della
presente perizia oltre ad altre proprietà oggetto di fallimento di cui il
sottoscritto si occuperà nei successivi lotti (unità negoziale 2); l'unità
negoziale 1 non è oggetto di perizia.
7. **Sentenza di fallimento n. 1/2018**, reg. gen. n. 4510, reg. part. n. 3023,
pubblico ufficiale Tribunale di Siena, rep. N° 141/2017 del 10/01/2018,
“sentenza dichiarativa di fallimento”, giudice delegato Dott.ssa Marta
Dell'Unto; curatore fallimentare Dott. Manuel Milione. La sentenza è a
favore di Massa dei creditori della Società I.S.I. Iniziative Senesi



Immobiliari s.r.l, a carico della Società I.S.I. Iniziative Senesi Immobiliari s.r.l, CF 01130480526, per la piena proprietà pari a 1/1. La sentenza di fallimento riguarda i beni oggetto della presente perizia oltre alle altre proprietà di cui il sottoscritto si occuperà nei successivi lotti.

11-Quesito:

Acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

11-Risposta:

Il sottoscritto ha acquisito le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene; non essendoci terreni o resedi con superficie superiore a mq 5.000 nei beni interessati dalla procedura non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

12-Quesito:

Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

12-Risposta:

Attualmente nel Comune di Castellina in Chianti è in vigore il Regolamento Urbanistico, che è stato soggetto ad una variante puntuale, approvato con D.C.C. n. 57 del 30.12.2013 - Pubblicazione BURT n. 7 parte II del 19.02.2014 attualmente in salvaguardia in quanto, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 23 aprile 2024, è stato adottato il Nuovo Piano Operativo del Comune di Castellina in Chianti; infine l'area è stata soggetta



ad un Piano di Recupero (strumento attuativo) approvato con D.C.C. n. 60 del 24/11/2005. Il P.d.R. ha quindi specificato le destinazioni d'uso ammissibili: residenziale.

Successivamente il P.O. adottato specifica che non sono ammesse le seguenti funzioni: industriale e artigianale per la produzione di beni o servizi (I.1) e commerciale all'ingrosso e depositi (C).

13-Quesito:

Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del D.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle predisposizioni di attuazione al c.p.c.

13-Risposta:

Gli immobili oggetto di perizia appartengono al complesso edilizio articolato in due blocchi e realizzato tramite un intervento di sostituzione edilizia e secondo i seguenti atti autorizzativi.

1. **Piano di Recupero "R2"** in loc. Godenano ai sensi dell'art. 40 commi 3-7 L.R. n. 5/95 e s.m.i e dell'art. 208 c. 2 della L.R. 1/2005, adottato con D.C.C. n. 43 del 06.08.2004, approvazione schema di convenzione esteso all'area individuata dal PRG approvato con D.G.R n. 4772 del 23.05.1994 e successive varianti, **approvato definitivamente con D.C.C. n. 60 del 24.11.2005;**



2. **Convenzione Urbanistica** atto a rogito Notaio Strato Cangiano del 30.10.2007, repertorio n. 8253, raccolta n. 5063, registrato a Siena in data 05.11.2007 al n. 7197S1T e trascritto a Siena in data 06.11.2007 al n. 7156 R.P.;
3. **Demolizione fabbricato originario**, Licenza Edilizia n. 20 del 09.09.1969 e successivamente regolarizzato con **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 105/00 del 12.12.2000**;
4. **Permesso di Costruire n. 5 del 13/03/2008** (P.E. n. C/881 del 2005), intestata a Canocchi Giuseppe, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Villa Marianna S.r.l., per “Ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in attuazione del P.d.R. Zona R2” in località Godenano. In data 08/05/2008 prot. n. 4459 è stato comunicato l’inizio lavori;
5. **Permesso di Costruire n. 3 del 23/03/2011** (P.E. A/38/2010), intestata a Saracino Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. I.S.I Iniziative Senesi Immobiliari S.r.l., per Variante al P.d.C n.5/2008 “Ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di n. 8 unità residenziali in attuazione del P.d.R. Zona R2” in località Godenano;
6. **Variante con Fine Lavori Parziale** ai sensi dell’art.83 comma 12 e art. 142 L.R. n. 1/2005 depositata in data 22.07.2011, prot. n. 6615, per completamento delle sole opere interne.
7. **Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 3 del 23.07.2013** (P.E. A/40/2012), intestata a Saracino Fabio, in qualità di Legale

Rappresentante della Soc. I.S.I Iniziative Senesi Immobiliari S.r.l., per
“opere esterne comprendenti modifiche ai percorsi pedonali, alle
pavimentazioni, ai muretti esterni e all’impianto fognario”,
Comunicazione di fine lavori in data 31.05.2012;

- 8. Autorizzazione allo Scarico n. 1 del 11.02.2015**, intestata a Saracino
Fabio, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. I.S.I Iniziative
Senesi Immobiliari S.r.l., per “lo scarico di reflui di tipo civile provenienti
dalle cucine e dai servizi igienici relativamente agli immobili posti in loc.
Godenano I, rappresentati al C.T. al Fog. 43 p.lla 424 del Comune di
Castellina in Chianti.

Nell’esame della documentazione esaminata presso l’U.T.C. del Comune di
Castellina in Chianti (SI), non è stato reperito fisicamente (e quindi non
accertato) un Certificato di Agibilità/Abitabilità inerente in specifico ai beni
in oggetto, pur essendo registrato un Certificato di Abitabilità (P.E. n.
9/2013, prot. n. 7735 del 02.10.2013), come risulta dall’accertamento del
Comune in data 07.05.2019. Allo stato attuale l’appartamento non risulta
comunque agibile per mancanza di finiture interne, caldaia, certificazioni
impiantistiche.

Dall’esame tra lo stato autorizzato e lo stato reale, risultano lievi modifiche
interne che consistono in:

- rappresentazione delle due pareti divisorie tra la camera e il
disimpegno al piano primo più spesse rispetto a quanto rilevato nel
sopralluogo

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

- un diverso disegno delle scale interne in corrispondenza dell'arrivo al piano primo
- presenza di un bagno al piano terra che è rappresentato come un ripostiglio nel titolo edilizio.

Difformità, meglio descritte graficamente nell'allegato "I".

Le sopracitate difformità non sono sostanziali, né in contrasto con le vigenti normative urbanistiche e si valuta che possano essere regolarizzate tramite:

deposito di CILA in Sanatoria, ai sensi dell'art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014, i cui costi da sostenere sono quantificati (esclusi accessori come per legge), approssimativamente, in:

- sanzioni amministrative (ipotizzato il minimo) (b)	€ 1.000,00
- diritti di segreteria (c)	€ 100,00
- spese tecniche (d)	€ 1.400,00

TOTALE € 2.500,00 (b+c+d) (vedi all. "L").

I costi considerati in perizia escludono eventuali costi relativi alle opere edili e spese tecniche necessarie per il raggiungimento dei requisiti di abitabilità.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso



all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti; manifestazione che gli uffici suddetti, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente capitolo è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

14-Quesito:

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 della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica.

14 – Risposta:

Non si ravvedono abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale.



15-Quesito:

Effettuare l'accesso unitamente al curatore fallimentare nella data ed ora che gli verranno da questi, comunicate a mezzo di PEC.

15-Risposta:

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai beni unitamente al curatore fallimentare e successivamente ha effettuato ulteriori accessi per proprio conto al fine di completare i rilievi, l'elencazione dei beni mobili e gli accertamenti di rito.

16-Quesito:

Descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile interessato dalla procedura indicando dettagliatamente: comune, frazione o, località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

16-Risposta:

Per rispondere compiutamente al quesito, occorre descrivere le caratteristiche architettoniche del complesso al cui interno sono distribuiti i beni oggetto di perizia, vista l'epoca della costruzione che è unitaria per tutti i beni. A seguire l'identificazione e descrizione del lotto oggetto di perizia.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO



Il complesso edilizio è costituito da due organismi abitativi che con la loro disposizione sul terreno circoscrivono uno spazio sul quale si affacciano i corpi di fabbrica posizionati su piani leggermente sfalsati.

Il blocco posizionato a nord, che si sviluppa in direzione est/ovest, è composto da tre appartamenti a due piani e un altro alloggio di piccolo taglio. Il blocco posizionato a sud, in direzione nord/sud, è composto da due appartamenti a due piani e due appartamenti distribuiti su unico livello. Sono presenti dei box a servizio delle abitazioni disposti sia a valle che a monte del complesso, una corsia posizionata a monte permette l'accesso diretto ai box. Gli alloggi al piano terra sono dotati di resedi privati recintati da muretti in pietra faccia vista sormontati da ringhiere in ferro. La pavimentazione esterna pedonale, di distribuzione e accesso alle abitazioni, presenta elementi autobloccanti. Le finiture esterne delle facciate dei fabbricati sono realizzate alternando pietra faccia vista e intonaco. Gli infissi di porte e finestre sono in legno.

LOTTO 1- APPARTAMENTO DISTRIBUITO SU PIANO TERRA E PIANO PRIMO, CON RESEDE PRIVATO E GARAGE

Immobili ubicati in Località Godenano Primo n.1, Castellina in Chianti (SI).

Appartamento (sub. 1-17)

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Castellina in Chianti (C172) (SI).

Foglio 43, P.III 424, Sub. 1 (appartamento) - 17 (resede).

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

Dati di classamento: Rendita Euro 619,75, Categoria A/2, Classe 1,
Consistenza 7,5 vani.

Dati di superficie: Totale 129 mq, Totale escluse aree scoperte 120 mq.

Indirizzo: Località Godenano Primo n.1 Piano T-1

Descrizione:

Si accede all'appartamento tramite il resede privato posto sul lato nord della proprietà (sub.17) e delimitato da muretto basso con recinzione metallica. L'appartamento presenta due livelli. Per la descrizione degli ambienti si fa riferimento a quanto descritto nella planimetria catastale, non avendo potuto riscontrare nel sopralluogo una chiara attribuzione di uso dei vani. Al piano terra è distribuito in soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno e dispensa. Al piano primo l'appartamento è distribuito in camera matrimoniale, camera singola, guardaroba, disimpegno, bagno e antibagno, completa questo piano un balcone esterno accessibile dalla camera matrimoniale.

Finiture e materiali:

Il resede di ingresso alla proprietà è prevalentemente a manto erboso ad esclusione dei camminamenti che sono rivestiti in pietra. Le facciate del fabbricato interessato dall'appartamento in oggetto, risultano per lo più intonacate con tinta giallo ocre, mentre alcune porzioni dello stesso sono rivestite in pietra faccia vista.

Sul resede d'ingresso si affacciano due portefinestre aventi telaio in legno e ante vetrate, con persiane esterne. Tutte le aperture esterne sono dotate

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

di serramenti, la tipologia dei serramenti è con telaio in legno e persiane esterne anch'esse in legno. Le porte interne comprese le relative imbotti sono assenti, lo stato delle aperture interne risulta quindi attualmente al grezzo. I pavimenti interni all'appartamento sono in piastrelle di gres su tutti i vani, come lo è il battiscopa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. I solai sia di copertura che interpiano sono costituiti da struttura primaria e secondaria in legno, travi e travicelli, con mezzane in cotto lasciate a vista. Il bagno al piano terra è rivestito con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 1,50. Il bagno al piano terra è dotato di lavandino, vaso e piatto doccia. In corrispondenza dell'angolo cottura sono presenti le predisposizioni per l'allaccio degli elettrodomestici della cucina. Il bagno al piano primo è rivestito con piastrelle fino ad un'altezza di circa mt. 1,50 e dotato di lavandino, vaso, bidet e piatto doccia.

A livello progettuale, l'unità immobiliare era prevista la dotazione di impianto di riscaldamento autonomo ad uso misto (riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria), così articolato:

- Generatore di calore: prevista l'installazione di una caldaia murale a gas a camera stagna, marca *Lamborghini TAURA*, con integrazione di un sistema solare termico;
- Sistema di termoregolazione: previsto un cronotermostato programmabile e valvole termostatiche (non installati);
- Distribuzione del fluido termovettore: prevista tramite tubazioni in multistrato reticolato chimicamente tipo *PEX C*, presumibilmente

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

mediante impianto di riscaldamento a pavimento (dal sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un collettore con tubazioni compatibili con tale tipologia di impianto).

L'impianto elettrico risulta realizzato solo parzialmente. I lavori eseguiti riguardano il passaggio dei tubi corrugati e la disposizione delle varie scatole elettriche.

Le acque reflue dell'intero complesso confluiscono nel sistema di depurazione costituito da fosse Imhof, percolatore anaerobico e trincea drenante.

Stato di manutenzione:

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta incompleta e necessita di lavori murari di finitura, nonché il completamento degli impianti sia elettrico che termoidraulico. Lo stato di conservazione complessivo delle opere attualmente realizzate è buono e non si rilevano elementi di degrado nelle strutture e nelle finiture.

Garage (Sub. 9)

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Castellina in Chianti (C172) (SI).

Foglio 43, P.III 424, Sub. 9.

Dati di classamento: Rendita Euro 58,88, Categoria C/6, Classe 4,

Consistenza 20 mq.

Dati di superficie: Totale 26 mq.

Indirizzo: Località Godenano Primo n.1 Piano S1

Descrizione:

Si accede al locale mediante la corsia di accesso a comune con gli altri garages. Il vano si presenta come un unico ambiente.

Finiture e materiali:

La porta di accesso è di tipo basculante in metallo. Il pavimento è rivestito di piastrelle in gres porcellanato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. All'interno del garage sono presenti le forassiti ma in assenza di impianto elettrico.

Stato di manutenzione:

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta al grezzo, sono completate le finiture murarie e in sufficiente stato di conservazione, tuttavia è assente l'impianto elettrico.

Consistenza commerciale del lotto 1:

L'appartamento presenta una superficie utile complessiva abitabile di circa mq. 89,81, un balcone mq. 3,99. L'abitazione presenta altezza utile interna al piano terra di 2,70 m, al piano primo una media di altezza utile interna di 2,85 m (*vedi allegato "B"*). Il primo giardino (sub.17) presenta una superficie utile di circa mq. 65,74. Il garage (sub.9) presenta una superficie utile complessiva di circa mq. 20,56, con altezza utile interna di 2,40 m.

La superficie commerciale complessiva dell'intero lotto (appartamento e autorimessa) è circa mq. 141,68, considerando sia la parte abitabile che i vani accessori e i resedi moltiplicati per i loro rapporti mercantili (secondo lo standard del mq commerciale per la Provincia di Siena edito dalla

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.itPec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528

**Tribunale di Siena**

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

Consulta Interprofessionale sull'Immobiliare), valore che costituisce la consistenza commerciale del bene.

17-Quesito:

Dire se è possibile vendere i beni oggetto di procedura fallimentare in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

17-Risposta:

Per ubicazione e tipologia, è possibile vendere i beni in un unico lotto.

Lotto	Foglio	P.Ila	Sub.	Oggetto	Dest.	Ed Conv.
1	43	424	1	appartamento	A2	NO
	43	424	17	resede		
	43	424	9	autorimessa	C6	NO

18-Quesito:

Se l'immobile è interessato solo "pro quota" specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c., e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.



18-Risposta:

Gli immobili non presentano “pro quote” bensì la piena proprietà 1/1 a carico di I.S.I. INIZIATIVE SENESI IMMOBILIARI S.R.L.

19-Quesito:

Verificare, prima dell'accesso con il curatore fallimentare e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

19-Risposta:

Da accertamenti effettuati in collaborazione con il Curatore fallimentare, gli immobili oggetto di perizia sono liberi da contratti di locazione validi.

20-Quesito:

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

20-Risposta:

Gli immobili sono intestati ad una società.

21-Quesito:

Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex. Art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione.

21-Risposta

Gli immobili oggetto di perizia sono liberi da contratti di locazione validi.

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

22-Quesito:

Indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c.

22-Risposta

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico (EX LEGGE 1497/39): Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs 42/2004, art. 136), ed in particolare, ZONA DEL CENTRO ABITATO ED AREA CIRCOSTANTE DEL COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI, Gazzetta Ufficiale n. 56 del 04/03/1971.

I beni eseguiti fanno parte del "Condominio Borgo Godenano"; l'amministratore risulta lo "Studio Giorgetti" di Castellina in Chianti, che ha inviato una e-mail in data 19/03/2025 con riportata la caratura millesimale dei beni. Come da comunicazione dell'Amm.re di Condominio, le pendenze complessive dei beni relativi al solo lotto 1 verso il Condominio ammontano complessivamente, dall'anno 2020 al 2024, a € 2.275,79. Per quanto riguarda il Lotto 1 la pendenza verso il Condominio relativamente agli ultimi 2 anni (2023-2024) ammonta ad € 775,26.

Sui beni oggetto di pignoramento non risultano oneri e diritti di terzi trascritti al ventennio. Sono comunque fatti salvi eventuali diritti derivanti

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

dagli usi e consuetudini ed eventuali esiti dell'usucapione. Il Comune di Castellina in Chianti risulta tra quelli in cui l'istruttoria di accertamento per zone gravate da usi civici non è stata eseguita (cartografia regionale del PIT con valenza di Piano Paesaggistico).

23-Quesito:

Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita dei beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura fallimentare, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del fallimento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

23-Risposta

Premessa. I beni oggetto di perizia (denominati "subject") sono ubicati nel Comune di Castellina in Chianti (SI), Località Godenano I n.1 e fanno parte di un compendio immobiliare con prevalente destinazione civile abitazione. I beni consistono in un appartamento con resede e autorimessa. Per la valutazione di un immobile ci si basa sul criterio di mercato/comparazione che restituisce il valore di mercato comparando l'immobile con prezzi riscontrabili sul mercato. Attraverso la ricerca di beni

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

immobili analoghi recentemente compravenduti nella zona, sono stati individuati i seguenti comparabili.

Comparabile A. Rogito del 18 dicembre 2024; si tratta di un appartamento al piano seminterrato in un compendio immobiliare ubicato in un ambito diverso, ma con caratteristiche analoghe al subject, in via Firenze n° 40 a Castellina in Chianti (SI). Disposto su unico piano composto da: soggiorno, cucina-pranzo, due camere, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio sottoscala, con due terreni ad uso resede allo stesso piano, ma separati da una zona condominiale (*vedi allegato "K"*)

Comparabile B. Rogito del 28 aprile 2023; si tratta di un appartamento al piano terra ubicato in via Milano n° 15 a Castellina in Chianti (SI) e composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno e terrazza al piano terra con annesso e pertinente resede di terreno urbano esclusivo; è presente un'autorimessa pertinenziale al piano seminterrato, con scala interna di collegamento all'appartamento di cui sopra (*vedi allegato "K"*).

Si considerano inoltre, come inquadramento indicativo dei risultati derivati dall'MCA:

-i dati estratti dall'O.M.I. (Osservatorio Mobiliare Italiano) dell'Agenzia del Territorio: l'O.M.I. indica per la zona in oggetto (Comune di Castellina in Chianti, R1 Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA Castellina in Chianti, per il semestre 2-2024, i seguenti valori: valori compresi tra € 1.250,00 ed € 1.850,00 per le abitazioni di tipo civile,

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

e tra € 1.050,00 ed € 1.450,00 per le abitazioni di tipo economico a mq di superficie. Gli studi sull'andamento di mercato del sito www.immobiliare.it e simili, che rileva un mercato è stabile per la zona di Castellina e delle offerte dirette sul mercato di immobili di appartamenti con caratteristiche analoghe presenti nei pressi degli immobili in oggetto.

Per la stima si fa riferimento alla superficie commerciale, come determinata in base allo standard unico provinciale della Consulta interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena.

Elementi positivi per la stima:

- 1) ubicazione: posizione suburbana, ma prossima all'abitato di Castellina in Chianti, dotata dei servizi e collegamenti mezzi pubblici; vicinanza a collegamenti viari;
- 2) posizione: l'appartamento fa parte di una recente lottizzazione in una zona silenziosa e tranquilla, con traffico urbano limitato;
- 3) panorama: è un pregio della location dell'appartamento: la vista sulla valle fino alla Valdelsa è suggestiva;
- 4) distribuzione interna degli spazi con buona fruibilità e affacci su 2 prospetti principali ed 1 secondario;
- 5) buona luminosità e ventilazione naturale;
- 6) presenza di autorimessa esclusiva;
- 7) possibilità di parcheggi esterni su suolo pubblico;
- 8) appartamento libero.

Elementi negativi della stima



- 1) finiture interne da completare;
- 2) assenza di abitabilità/agibilità di fatto;

Fatte tutte le valutazioni, come da allegato “Procedura per la determinazione del valore di mercato dell’immobile” (vedi allegato “K”), il valore di stima dei beni oggetto di perizia è (base d’asta):

TOTALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE (BASE D’ASTA)
A PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA INTERA DI 1/1: = € 176.000,00
(centosettantaseimilavirgolazerozero)

Allegati alla relazione

A) Ubicazione planimetrica dei beni	n° 2	pagine A4
B) Planimetrie unità immobiliari e superfici	n° 4	pagine A4
C) Visure storiche e planimetrie catastali	n° 14	pagine A4
D) Elaborato plan. ed estratto di mappa	n° 1	pagina A4
E) Documentazione fotografica	n° 4	pagine A4
F) Ispezione ipotecaria	n° 30	pagine A4
G) Atti Autorizzativi	n° 27	pagine A4
H) Norme di piano regolatore generale	n° 18	pagine A4
I) Difformità tra stato reale/stato autorizzato	n° 3	pagine A4
J) Difformità tra stato reale/stato accatastato	n° 3	pagine A4
K) Rapporto di valutazione	n° 31	pagine A4

Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI

Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA

Tel. 0577983260 Fax 0577992670

Email: raffaele@architettogambassi.it

Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

Sez. Civile R.G.F. 1/2018

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal
G.D. Dott.ssa Marta Dell'Unto, rimanendo a disposizione per qualsiasi
chiarimento o approfondimento.

Poggibonsi, 20 giugno 2025

Il C.T.U.

Dott. Arch. Raffaele Gambassi

