



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - PRATICHE AGRICOLE - SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2014 R.G.E.

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

All'Ill.mo G. E. Dr. Flavio Mennella

Promossa da:

nei confronti di:

con intervento di:





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

La sottoscritta Geom. Laura Pieroni nata a Sinalunga il 19.03.1969 e residente in Montepulciano via del Poggiolo n° 40, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al n° 907, con studio tecnico in Montepulciano via di San Donato n° 13, nominata come Tecnico Esperto ai sensi dell'art. 569 co. 1 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, nella procedura in epigrafe pendente presso il Tribunale di Siena, in data 13 novembre 2015 si è recata presso la Cancelleria del Tribunale di Siena, ha dichiarato di non versare in nessuna situazione di incompatibilità, ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito.

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento residenziale ubicato su di un edificio condominiale a destinazione residenziale, con piccolo resede esclusivo e posto auto esclusivo su garage condominiale. Il pignoramento, promosso dalla _____ a fronte di un debito pari a € 6.066,88 oltre accessori, spese di notifica, interessi ecc. a seguito di precetto cambiario.

Alla procedura esecutiva è intervenuta anche _____ a seguito di residuo insoluto di mutuo fondiario _____ ai rogiti del Notaio D.ssa Bersotti in data _____ pari a € 166.177,00 oltre accessori.

L'invio dell'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, alle parti ed al custode giudiziario, dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 25 aprile 2016, ovvero almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza di vendita fissata per il giorno **9 giugno 2016**, mentre il deposito in cancelleria della stessa documentazione dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 25 maggio 2016 in modalità telematica PCT.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di cognizione il giorno lunedì 21 dicembre 2015. Il sopralluogo si è protratto dalle ore 9,30 fino alle ore 11,30 e in tale occasione sono state espletate le operazioni peritali consistenti nel rilievo planimetrico, fotografico nonché reperite tutte le informazioni utili dalla parte debitrice, _____ presente al sopralluogo.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Per l'espletamento dell'incarico si sono resi necessari accessi e ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Sinalunga e visure online presso l'Ufficio del Territorio.

Per quanto sopra, eseguite tutte le operazioni necessarie ad acquisire tutti gli elementi ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico, la scrivente

espone

le risultanze e le conseguenti valutazioni secondo i compiti specifici che seguono cui è tenuto ad eseguire l'esperto estimatore.

2) COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto nonché certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).
Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
2. Segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo ed acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).
3. Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del territorio, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Se l'immobile non risultasse accatastato 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.

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 quella e lo stato attuale dei luoghi.

Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare altresì i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

status quo ante.

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

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

Procedere, ove necessario, alle variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo allorché non siano necessari titoli abilitativi.

4. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).
5. Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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.

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

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 degli artt. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

6. Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D. lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (come modificato dall'art. 13 del D. lgs. 3 marzo 2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.
7. Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione, località, od altro toponimo (ad esempio: case sparse, ecc.), indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e, laddove esistenti, scala e interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze.

Indicare la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

8. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (previa autorizzazione del





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

Dire se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 dagli artt. 577 e 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;

9. Accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisendo dal proprietario o dall'eventuale occupante i contratti di locazione od altro, in ogni caso preva interrogazione all'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali titoli registrati, da effettuare sempre prima dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (se nominato).

Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicarne la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Segnalare immediatamente (anche al custode), in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto previsto dall'art. 2923, co. 3 c.c..

10. Indicare l'esistenza sui beni pignorati 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 se saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie, ovvero servitù pubbliche), ovvero di 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 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

11. 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. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di 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 esecutiva i soli contratti di locazione e i proventi di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta:

- opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento;





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- **sempre opponibile** se trascritta in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile andrà valutato come se oggetto della stima fosse la nuda proprietà del medesimo).

Adempimenti ulteriori

I

Segnalare tempestivamente al custode (ovvero, se non ancora nominato, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

II

Fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione.

III

Inviare a mezzo di posta ordinaria oppure di posta certificata, copia del proprio elaborato, completo degli allegati, ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario (esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica perizie.ivg@gmail.com), almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art. 569 c.p.c., rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza.

IV

Depositare fino a 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cosiddetta busta telematica che verrà depositata dall'esperto, l'atto principale costituito dalla perizia di stima in versione integrale e firmata digitalmente; oltre agli allegati andrà acclusa la relazione di stima in versione *privacy*.

V

Qualora le parti avessero trasmesso osservazioni alla relazione, intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti, portando con sé una copia del proprio elaborato.

VI

Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione potrà venire pubblicata su siti Internet e che costituirà fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e *privacy* – laddove siano presenti fotografie che ritraggono volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali, anche di confinanti, marchi, segni di riconoscimento di qualsiasi tipo, ecc.).

VII





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Allegare alla relazione:

- planimetrie catastali;
- visure catastali per attualità;
- copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- certificazione energetica;
- servizio fotografico (come riportato al punto F e con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma relativa allo scatto – non effettuare scansioni di foto – salve eventuali variazioni dovute al rispetto della riservatezza; gli originali dovranno essere a colori);
- copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

VIII

Consultare gli atti che compongono il fascicolo informatico della procedura.

IX

Le operazioni verranno eseguite in modo continuativo e senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice.

In nessun caso l'esperto potrà sospendere od anche ritardare le operazioni inerenti al proprio incarico su istanza di parte, sia essa creditrice, debitrice o terza e ciò a pena di revoca dell'incarico.

X

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche richiesta di liquidazione di un acconto, nella misura massima stabilita dall'art. 161 disp. Att. c.p.c..

Entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria del bene stimato, l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto nonché certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).
Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La sottoscritta, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato al fine di verificare la completezza di tutta la documentazione prevista dall'art 567 co. 2 c.p.c.. In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Dichiarazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al ventennio.

La descrizione e i dati indicati nel Pignoramento Immobiliare sono i seguenti:

In Sinalunga (SI) via della Resistenza, “Abitazione di tipo civile cat. A/2, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sinalunga al fg. 39, p.lla 176 sub. 14; Abitazione di tipo civile cat. A/2, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sinalunga al fg. 39, p.lla 176 sub. 15; Fabbricato cat. C/6 censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sinalunga al fg. 39, p.lla 176 sub. 37”.

La descrizione e i dati indicati nel Pignoramento Immobiliare sono esatti sebbene poco chiari in quanto trattasi di due subalterni graffati (abitazione e resede) e non due unità abitative distinte. Nello stesso Pignoramento non viene fatto alcun riferimento alle parti comuni annesse a dette unità immobiliari per quota condominiale.

Il compendio pignorato è costituito da abitazione con resede esclusivo e posto auto su garage condominiale.

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





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Non sono state riscontrate carenze nella documentazione presentata.

La provenienza del compendio pignorato all'attuale proprietà, ha avuto seguito per per Atto di Compravendita a rogito D.ssa Maria Patrizia Bersotti, notaio in Sinalunga del _____ registrato a Montepulciano il _____ ed ivi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il _____

La provenienza al ventennio risulta dalla Dichiarazione Notarile.

3. Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Se l'immobile non risultasse accatastato 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.

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 quella e lo stato attuale dei luoghi.

Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare altresì i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante*.

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

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

Procedere, ove necessario, alle variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo allorché non siano necessari titoli abilitativi.

Dalle visure catastali il compendio pignorato, costituito dalla piena proprietà di un appartamento con corte esclusiva e posto auto su garage condominiale, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sinalunga con i seguenti identificativi:





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- Foglio 39 - Particella 176 sub. 14 - 15 graffiati – Categoria A/2 classe 1 – consistenza 4,5 vani - Rendita € 348,61
- Foglio 39 - Particella 176 sub. 37 – Categoria C/6 classe 3 – consistenza 13 mq - Rendita € 44,98

Intestazione



Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Gli identificativi sopra riportati sono gli stessi di quelli riportati nell'atto di Pignoramento.

La descrizione del cespite riportato nel titolo di provenienza è corrispondente a quella desumibile dalla planimetria catastale e dallo stato dei luoghi.

La planimetria catastale in atti identifica esattamente l'immobile pignorato ed accertato con il sopralluogo.

Sono annessi alle dette unità immobiliari, per quota condominiale, il resede comune rappresentato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 39 particella 176 dal sub. 23 quale bene comune non censibile ai subalterni: 8 – 10 – 12 – 14 – 16 – 18 – 20 – 21 – 22 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 e 50 della particella 176; il vialetto rappresentato al detto Catasto dei Fabbricati al Foglio 39 particella 176 dal sub. 25 quale bene comune non censibile ai subalterni: 14 – 31 della particella 176; e il resede rappresentato al detto Catasto dei Fabbricati al Foglio 39 particella 176 dal sub. 27 quale bene comune non censibile ai subalterni: 36 – 37 – 38 – 39 -40 -41 42 della particella 176.

Quanto sopra è perfettamente riportato nel titolo di provenienza.

Si precisa altresì che la descrizione del compendio pignorato si trova unicamente nell'ultimo atto di provenienza essendo l'immobile il frutto di una radicale ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un precedente immobile.

Ai fini della storia catastale si precisa che tutti gli identificativi dell'immobile sono stati originati in seguito alla radicale trasformazione che ha avuto tutto l'immobile.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi della Certificazione Notarile depositata e successivamente verificata dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare - con ispezione ordinaria in data 22/04/2016, allegata, le unità immobiliari pignorate risultano interessate dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- IPOTECA VOLONTARIA di € 340.000,00 del _____ – Registro Generale
Registro Particolare _____ derivante da contratto di mutuo ipotecario della durata di
anni 30, a favore di _____
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il _____
- Registro Particolare _____ a favore della società _____ con sede in Siena
- IPOTECA GIUDIZIALE di € 8.000,00 del _____ – Registro Generale _____ - Registro
Particolare _____ derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Prato in
data _____, a favore della società _____ con sede in
Prato,
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il _____ – Registro Generale _____ -
Registro Particolare _____ a favore della società _____ con sede in Siena
- IPOTECA LEGALE del _____ - Registro Generale _____ - Registro Particolare _____
derivante da Iscrizione a RUOLO avviso di accertamento esecutivo e avviso di
addebito esecutivo a favore di _____

5. Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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.

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

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 degli artt. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..



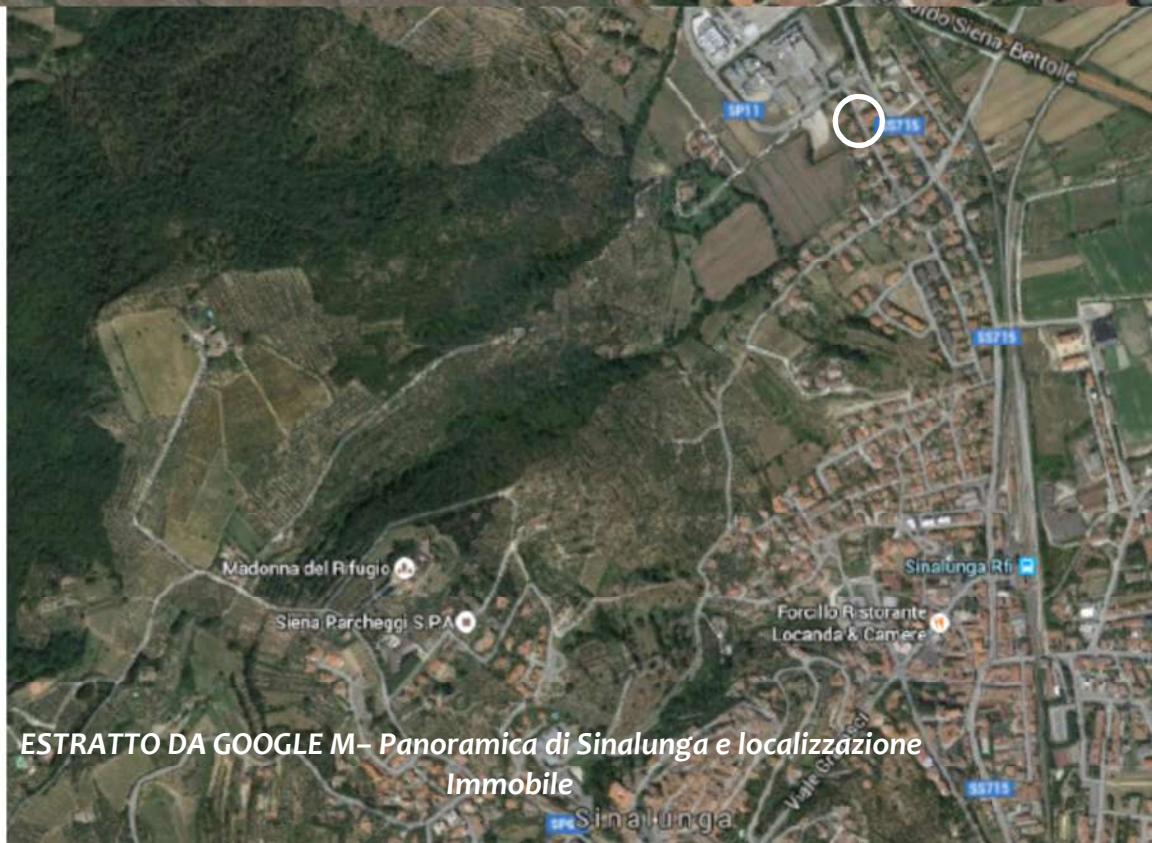


GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



ESTRATTO DA GOOGLE MAPS – Particolare dell'immobile



ESTRATTO DA GOOGLE M – Panoramica di Sinalunga e localizzazione Immobile

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 – 716423 CELL. 348 – 8908118 C.F.: PRNLRA69C59A468S – P.IVA: 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI DI ZONA:

Il fabbricato ricade in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale di recente realizzazione, secondo la classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui alla tav. PR03 del Regolamento Urbanistico prossimo all'approvazione, la zona è contraddistinta per lo più da edifici o complessi privi di valore architettonico di realizzazione successiva all'anno 1954.

La *destinazione urbanistica* in cui ricade il compendio pignorato è la seguente:

➤ Zona di Piano Regolatore Generale:

Zona B – “Zone Residenziali Edificate e di Completamento”.
Sottozona B3 – Residenziali Collinari

➤ Zona di Piano Strutturale:

U.T.O.E. 2 – Pieve di Sinalunga

Il Piano attua gli indirizzi e le prescrizioni contenute nei Regolamenti attuativi della l.r.1/2005, R2 e R3. Per l'U.T.O.E. n°2 “Pieve” si persegue: - razionalizzazione e completamento del centro abitato sul bordo occidentale; - riqualificazione della via di accesso principale in termini di viale urbano; - contestuale riorganizzazione e mantenimento dei setti ineditati con funzione di compensazione ambientale; - completamento residenziale contenuto con significative quote di ERS (50%); - completamenti viari perimetrali; - ampliamento e riorganizzazione delle aree per insediamenti produttivi con adozione di APEA.

➤ Zona di Regolamento Urbanistico adottato:

Nella tavola della Disciplina degli insediamenti il fabbricato è inserito nell'area:

Tessuti consolidati prevalentemente residenziali normati dall'art. 51 delle N.T.A. (Capo II – Tessuti Urbani:

Art. 51 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2000.
2. Nei ‘tessuti consolidati prevalentemente residenziali’ non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6: - commerciale di grande distribuzione; - produttive industriale e commerciale all'ingrosso.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli, anche se aventi destinazione d'uso non ammesse di cui al precedente comma 2. Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 3 compresa:
 - a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
- b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:
- a. realizzazione di pertinenze di cui al precedente art. 20, a condizione che abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
5. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima. Gli interventi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura: Rc max 60%
 - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%)

L'area in cui ricade il compendio pignorato non è soggetta a vincoli specifici.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fabbricato ove è inserito il compendio pignorato, proveniente da ristrutturazione per la creazione di unità immobiliari era stato edificato in data antecedente all'anno 1967 a seguito dei seguenti titoli autorizzativi:

- ❖ Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n° 158/65 rilasciato il 18 ottobre 1966 a per “costruzione di una casa urbana” a seguito della cui ultimazione è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 25 giugno 1968;
- ❖ Concessione Edilizia n° 31 del 6 maggio 1971 rilasciata a per “costruzione di laboratorio artigianale in Sinalunga via Trieste”;
- ❖ Concessione Edilizia n° 92 del 21 agosto 1982 rilasciata a per





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- “formazione di un magazzino”;
- ❖ Concessione Edilizia in Sanatoria n° 51 rilasciata il 10 luglio 2001 per opere realizzate abusivamente.
- ❖ Piano di recupero di iniziativa privata per trasformazione in complesso residenziale adottato dal Comune di Sinalunga con deliberazione di Consiglio Comunale in data 12 gennaio 2004 n° 2, ai sensi dell’art. 40 comma 2 L.R. 5/95 e definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 30 settembre 2004 n° 64;
- ❖ Permesso di Costruzione n° 29 del 4 maggio 2005 rilasciato a Impresa
per la “ristrutturazione di un edificio in parte artigianale ed
in parte residenziale” in via della Resistenza e successiva Variante in corso d’opera del 9 marzo 2007;
- ❖ Attestazione di Agibilità limitata alle parti condominiali interne al fabbricato
attestata dal tecnico in data 10 agosto 2011.

Non sono state riscontrate difformità edilizie in quanto lo stato dei luoghi è conforme a quanto concesso con la variante in corso d’opera del Permesso a Costruire n° 29/2005.

Per l’unità immobiliare non è stata attestata l’Abitabilità che invece doveva essere definita dal costruttore, così come da impegno contrattuale, ad ultimazione dei lavori.

6. Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all’art. 6 del D. lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (come modificato dall’art. 13 del D. lgs. 3 marzo 2011 n. 28) e depositarla presso l’autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l’immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall’art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

Ai sensi dell’attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che, come risulta dall’Attestato di Prestazione Energetica redatto l’unità immobiliare ricade in classe energetica “F”. Lo stesso è stato depositato presso la Regione Toscana quale autorità amministrativa competente, tramite deposito telematico all’indirizzo mail certificazione-energetica@regione.toscana.it la cui ricevuta di trasmissione tramite PEC è allegata alla presente relazione.

7. Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione, località, od altro toponimo (ad esempio: case sparse, ecc.), indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e, laddove esistenti, scala e interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Indicare la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

L'immobile pignorato consiste in una porzione di fabbricato in condominio sito in comune di Sinalunga (SI), località Pieve, via della Resistenza n° 37.

Sinalunga sorge sulle colline che separano la Val di Chiana dalla Valle dell'Ombrone, e dista a circa 47 chilometri da Siena. Il territorio del comune è compreso tra i 243 e i 540 metri sul livello del mare, con un'escursione altimetrica complessiva pari a 297 metri.

Sinalunga è divisa in 2 parti, *Sinalunga Paese* in alto e *Pieve di Sinalunga* in basso.

Dal punto di vista delle infrastrutture il paese presenta tutti i servizi di prima necessità oltre a qualche infrastruttura più grande; tuttavia la vicinanza di Siena, e del raccordo autostradale Siena – Bettolle, soccombe in modo soddisfacente le mancanze che invece si possono riscontrare, in particolar modo per quanto riguarda l'ospedale, le scuole di grado superiore ecc.

L'economia locale si basa su attività industriale e artigiana meccanica, elettronica, del legno, del cuoio, delle ceramiche, dei materiali da costruzione e degli infissi. La produzione agricola riguarda il vino, i cereali, l'olio, la frutta e gli ortaggi. Rinomata è infine la produzione di salumi.

L'immobile in esame è ubicato nella parte bassa del paese ovvero a Pieve di Sinalunga, in zona abbastanza decentrata rispetto al centro del paese e alle infrastrutture presenti.

La porzione d'interesse è costituita da un appartamento al piano terreno con piccolo resede di pertinenza esclusiva e posto auto coperto su garage condominiale al piano seminterrato primo.

La tipologia edilizia è quella di condominio residenziale di recente costruzione. Si sviluppa su un massimo di tre piani, oltre al piano seminterrato primo dove è ubicato il garage, con ingresso da via Trieste.

L'accesso all'edificio è plurimo, ovvero quello alle abitazioni da via della Resistenza e quello al garage da via Trieste. Entrambi risultano comodi e agevoli.

L'edificio, ad esclusiva destinazione residenziale, comprende complessivamente n. 13 unità abitative, ciascuna con posto auto, oltre a n. 2 magazzini.

La struttura è realizzata con scheletro in c.a. e tamponature in laterizio. Le pareti esterne sono per lo più intonacate e tinteggiate con tinta di colore rosa chiaro e in parte rifinite con mattoncini a faccia-vista, come tutti i muretti di confine perimetrale e quelli interni. La copertura, in parte a padiglione ed in parte a capanna, si presenta con manto in tegol-coppo, gronda in laterizio con mensole in cemento armato. I canali di gronda e i pluviali discendenti sono in rame. I balconi presentano ringhiere metalliche a disegno semplice.

Il resede esterno condominiale, formato per lo più da camminamenti, si presenta pavimentato con mattoncini e materiale drenante (betoncino), la scala di accesso al garage è





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

in cotto.

Le caratteristiche di rifinitura sono di tipo medio e ben in sintonia sia con la tipologia edilizia del complesso immobiliare, sia con l'edificato circostante.

All'abitazione, ubicata al piano terrano, si accede da una piccola corte esclusiva esterna, delimitata dal vialetto condominiale e dall'altra proprietà confinante, da un muretto a mattoncini con sovrastante ringhiera metallica.

Il portoncino d'ingresso, in legno di colore verde di tipo blindato, accede direttamente sul soggiorno con angolo cottura e zona pranzo, Attraverso un disimpegno "a giorno" si accede a due camere da letto, di cui una con cabina armadio, ad un bagno ed un w.c. di servizio.

Le condizioni di manutenzione sono nella norma fatta eccezione per alcune infiltrazioni di umidità di risalita dal pavimento proveniente sicuramente dall'esterno dell'edificio.

La tipologia delle rifiniture sono le seguenti:

La *pavimentazione* di tutto il piano primo è in piastrelle di ceramica formato 30 x 30, di colore marrone leggermente sfumato (simile al cotto); il *rivestimento* dell'angolo cottura è stato realizzato con piastrelle di colore neutro formato 20 x 20 a mosaico.

La *tinteggiatura dei vani* è realizzata con idropittura bianca; tutti i vani sono rifiniti con battiscopa in ceramica di colore simile alla pavimentazione

Entrambi i bagni sono dotati di lavabo, bidet, water e doccia con piatto e cabina; quello principale ha il pavimento e il rivestimento in ceramica formato 20 x 20, di colore verde-blu e rivestimento delle pareti di colore verde-celeste ed è dotato di finestra; quello di servizio ha invece la stessa pavimentazione dell'appartamento, le pareti di colore beige chiaro sfumate, ed è privo di finestra. L'altezza del rivestimento è per entrambi circa 3,00 mt.

I sanitari sono di tipo standard, a pavimento, in ceramica bianca..

Gli *infissi* sono di tipo standard commerciale con porte moderne in legno tamburato di colore ciliegio, come pure gli infissi in legno e vetro termico.

I *serramenti* sono costituiti da persiane ad ante in legno di manifattura industriale e portoncino d'ingresso blindato ad un'anta, esternamente in legno di colore verde scuro ed internamente di colore marrone.

L'esposizione dell'abitazione a nord – ovest e la distribuzione interna dei vani rendono l'appartamento poco luminoso.

Gli impianti tecnologici presenti, autonomi, sono:

- impianto elettrico,
- impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e alimentazione a metano,
- citofono,
- impianto idrico e fognario con allaccio alle condutture pubbliche,
- antenna TV anche nelle camere,
- telefono.

Dallo stato dei luoghi gli impianti si presentano in buono stato e sono dotati di certificazione di conformità. La caldaia, collocata in una nicchia all'esterno dell'appartamento è munita di





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Libretto d’Impianto, obbligatorio per gli impianti termici con potenza del focolare nominale inferiore a 35 kW.

Il posto auto, ubicato al piano seminterrato primo, è collocato in ottima posizione rispetto all’ingresso al garage. Questo si presenta pavimentato con pavimenbto in cemento rifinito con quarzo, pareti tinteggiate e impianto d’illuminazione. L’ingresso carrabile è munito di saracinesca in metallo con apertura elettrica telecomandata.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell’Immobiliare, *associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena*, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell’immobile.

Il documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell’Agenzia del Territorio.

La modalità del calcolo si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vano e/o accessorio) incrementato del coefficiente pari al 15% per la determinazione della siperficie lorda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dai vari coefficienti correttivi.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE										
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE	
<i>ABITAZIONE</i>										
CUCINA	3,48	X	6,96	+						
SOGGIORNO	1,67	X	2,77	+						
	3,29	X	0,35	= MQ	30,00	15%	100%	MQ	34,50	
DISIMPEGNO	4,30	X	1,50	= MQ	6,45	15%	100%	MQ	7,42	
CAMERA	4,01	X	2,23	+						
	0,45	X	3,38	= MQ	10,46	15%	100%	MQ	12,03	
BAGNO	1,70	X	3,39	= MQ	5,76	15%	100%	MQ	6,63	
CAMERA	2,97	X	4,99	= MQ	14,82	15%	100%	MQ	17,04	
GUARDAROBBA	1,68	X	2,43	= MQ	4,08	15%	100%	MQ	4,69	
W.C.	1,67	X	1,93	= MQ	3,22	15%	100%	MQ	3,71	
TOTALE.....					MQ	74,80			MQ	86,02
PORTICO	5,58	X	1,73	= MQ	9,65		35%	MQ	3,38	
RESEDE			CA.	MQ	24,50		10%	MQ	2,45	
POSTO AUTO	6,23	X	4,57	MQ	28,47		40%	MQ	11,39	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....									MQ	103,24

Superficie Utile (netta) abitazione:..... mq. 74,80

Superficie Utile (netta) porticato:.....mq. 9,65

Superficie Utile (netta) posto auto:.....mq. 11,39

CONFINI:

Il compendio pignorato confina con:

ABITAZIONE:

salvi più esatti

confini e come meglio in fatto;

POSTO AUTO:

spazi condominiali da più lati, salvi più esatti confini e come meglio in fatto;

DATI CATASTALI:

Ai fini della storia catastale si precisa che il fabbricato, contraddistinto al Catasto dei Fabbricati con particella 176 fin dalla sua costituzione del 22/08/1968 prot. 1189.1/1968, in atti dal 29/04/1998 è stato successivamente interessato dalle seguenti variazioni:

- frazionamento, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni del 12/01/1990 prot. n. 115.1/1990;





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione del 02/02/2006 prot. n. 2031.1.2006 – S10008687 (fabbricato in corso di costruzione);
- ultimazione di fabbricato urbano – frazionamento in data 20/09/2006 prot. n. 17720.1/2006 – S10073987.

L'Abitazione è censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sinalunga con i seguenti identificativi:

Foglio 39 - Particella 176 **sub. 14 - 15 graffati** – Categoria A/2 classe 1 – consistenza 4,5 vani - Rendita € 348,61

Il posto auto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Sinalunga con i seguenti identificativi:

Foglio 39 - Particella 176 **sub. 37** – Categoria C/6 classe 3 – consistenza 13 mq - Rendita € 44,98

Intestazione delle due unità immobiliari urbane:



Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

MILLESIMI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il compendio pignorato ricade su edificio condominiale e risulta amministrato da Amministratore esterno.

Dalle informazioni rese dallo stesso non è presente il Regolamento di Condominio, mentre le Tabelle Millesimali, redatte successivamente alle compravendite, non sembrerebbero regolarmente approvate dall'assemblea dei condomini. Tuttavia le stesse vengono applicate per la ripartizione delle spese annue.

I millesimi della proprietà generale sono pari a 84,77.

L'ammontare delle spese ordinarie annue, seppur richiesto specificatamente, non è stato comunicato, tuttavia la signora risulterebbe debitrice, per le spese deliberate, della cifra di € 500,00, salvo conguaglio a consuntivo.

8. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provvedere, nel caso da ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

Dire se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 dagli artt. 577 e 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;

Il bene pignorato, consistente in un appartamento con corte esclusiva e posto auto coperto su garage condominiale, deve essere venduto in unico lotto. L'abitazione, vista la tipologia e la modalità in cui è strutturata non risulta divisibile.

Il compendio immobiliare risulta pignorato per l'intero.

9. Accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisendo dal proprietario o dall'eventuale occupante i contratti di locazione od altro, in ogni caso preva interrogazione all'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali titoli registrati, da effettuare sempre prima dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (se nominato).

Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicarne la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Segnalare immediatamente (anche al custode), in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto previsto dall'art. 2923, co. 3 c.c..

L'appartamento pignorato risulta abitato dalla proprietaria a titolo di residenza principale che vi abita con la famiglia composta da marito e figlio minore.

10. Indicare l'esistenza sui beni pignorati 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 se saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie, ovvero servitù pubbliche), ovvero di 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 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

Sull'immobile pignorato non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, non vi sono oneri di natura condominiale deliberati, non vi è esistenza di diritti





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

demaniali. Tuttavia, trattandosi di edificio in condominio, vi sono comunque tutti quei vincoli di natura condominiale sulle parti comuni così come individuati dal Codice Civile - Titolo VII - Della Comunione CAPO II. - DEL CONDOMINIO DEGLI EDIFICI.

11. 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. e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di 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 esecutiva i soli contratti di locazione e i proventi di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta:

- opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento;
- sempre opponibile se trascritta in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile andrà valutato come se oggetto della stima fosse la nuda proprietà del medesimo).

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, delle circostanze del mercato e delle condizioni dell'immobile da valutare.

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimenti agli standard internazionali e particolari.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. Questo aspetto da individuare passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, ovvero *il metodo del confronto di mercato* che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, ovvero *il metodo finanziario* che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, ovvero *il metodo dei costi* cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Quanto sopra rappresenta i metodi di valutazione adottati a livello internazionale.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse poiché è quello necessario per poter effettuare la compravendita di immobili o operazioni riconducibili ad essa.

Le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono sostanzialmente due tipi:

- *la metodologia diretta*, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);

- *la metodologia indiretta*, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del *valore di mercato*.

In particolare l'utilizzo della metodologia indiretta si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- Il *valore di trasformazione*, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- Il *valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

deprezzato;

- Il *valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene “accessorio”, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento viene stimato applicando **il Metodo del Confronto di Mercato** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Alla luce di quanto esposto, premesso che la crisi immobiliare che imperversa in generale su tutto il territorio incide negativamente anche sulla stima del presente immobile, considerato che:

- i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Toscana, aggiornato al giorno 21/04/2016, fanno emergere che il prezzo medio degli appartamenti in vendita a Sinalunga (1.600,00 €/m²) è di circa il 35% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.500,00 €/m², ed è anche di circa il 36% inferiore alla quotazione media provinciale (2.550,00 €/m²). La quotazione dei singoli appartamenti a Sinalunga è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 1.200 €/m² o superiori a 2.000 €/m².

Negli ultimi 3 mesi i prezzi medi per appartamenti in vendita sono in sostanziale calo (-2,83%).

- dai dati riportati sul sito Borsinoimmobiliare.it, i cui valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale secondo i principali portali immobiliari nazionali quali:
 - Principali portali immobiliari nazionali.
 - Agenzia delle Entrate OMI,
 - Istat e Banca D'Italia

si evince che a Sinalunga le abitazioni di tipo civile ubicate in fascia medio-alta oscillano intorno a 826,00- 988,00 €/mq..





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che risulta sicuramente più basso rispetto all'effettivo prezzo di vendita normalmente applicato, si evince che, per il segmento cui appartiene questa tipologia di immobile, il prezzo oscilla da € 760,00 a € 1.100,00 a mq.;

Tenuto conto del segmento immobiliare cui si colloca l'appartamento, nonché di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che lo caratterizzano quali la zona in cui è inserito, la sua distribuzione interna, le condizioni di manutenzione, il grado di vetustà dell'edificio, tenuto conto altresì delle inferiori garanzie civilistiche che l'immobile ha per il fatto di essere acquistato dal Tribunale, delle incidenze negative dovute alla presenza di lievi difformità edilizie da regolarizzare, **si ritiene giusto ed equo attribuire il seguente**

VALORE DI MERCATO	mq.	103,24	x	€ 1 300,00	=	€ 134 212,00
--------------------------	-----	--------	---	------------	---	---------------------

4) CONCLUSIONI

Ritenendo assolto l'incarico, la sottoscritta rimette la presente consulenza tecnica rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. *Ill/ma* per la fiducia accordatale.

Montepulciano, 22 aprile 2016

IL TECNICO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni

(documento firmato in forma digitale)





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – PRATICHE AGRICOLE – SICUREZZA
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Allegati

1. A - planimetria catastale sub. 14 (abitazione);
1. B - planimetria catastale sub. garage;
1. C - elaborato planimetrico;
1. D - elenco subalterni
2. visura catastale aggiornata;
3. A - titoli autorizzativi vecchi;
3. B - titoli autorizzativi nuovi;
4. A - certificazione energetica;
4. B. ricevuta invio A.P.E. Regione Toscana;
5. documentazione fotografica
6. verbale di sopralluogo e ricognizione;
7. A - copia titolo di provenienza e nota di trascrizione
B - ispezione ipotecaria
C - relazione di stima in versione *privacy*
8. ricevuta di consegna attestante l'invio dell'elaborato e allegati alle parti

