

TRIBUNALE DI SIENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 255/2014

Creditore Procedente: Monte Dei Paschi di Siena

Debitori:

Relazione Peritale

IL TECNICO ESTIMATORE

Arch.
Franca Salerno

Allegato A: Note di Trascrizione provenienze,

Elenco delle formalità Pregiudizievoli

Allegato B: Visura per Soggetto, Visure Storiche per Immobile,

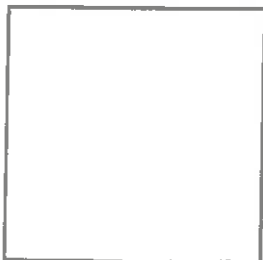
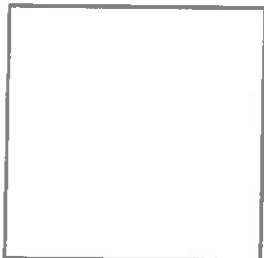
Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico,

Elenco dei subalterni, Planimetrie catastali

Allegato C: Documentazione Fotografica

Allegato D: Atti autorizzativi Comunali con grafici

Allegato E: Attestazione Energetica



18/04/2016

TRIBUNALE DI SIENA

IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva Immobiliare n°255/2014

Creditore Procedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Debitor'

RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

che all'udienza del 13 novembre 2015 la scrivente Dott. Arch. Salerno Franca residente in Montepulciano (Siena) Via dell'Acqua Puzzola n°13, iscritta all'Albo dell'Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n°276 Sez.A/a, libero professionista con studio in Montepulciano Vicolo delle Case Vecchie n°2, veniva convocato al fine di assumere dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella l'incarico di esperto estimatore designato ai sensi dell'art 568 c.p.c., nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe;

che all'udienza del 13 dicembre 2015, dopo il giuramento di rito, venivano rappresentate all'esperto in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del 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. 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 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 possano rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando altresì i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente). 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. 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) Predispone 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte delle amministrazioni competenti, della relativa richiesta. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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 legge 28 febbraio 1985 n°47 e 46, co. 5 del DPR 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'art6 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, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione, località od altro toponimo, indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e laddove esistenti scala e interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie netta in metri quadrati, confini, 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 (solo 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 all'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 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 dagli artt.577 c.p.c., 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n°1078;
- 9) accertare se il compendio sia libero o occupato; acquisendo dal proprietario e dall'eventuale occupante i contratti, di locazione o altro, In ogni caso previa 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, acquisendo 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 i medesimi 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), 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 del compendio pignorato 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 provvedimenti 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 di 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).

Ciò premesso:

la scrivente esperto estimatore:

avendo in data 16 dicembre 2016 effettuato l'accesso-sopralluogo al compendio pignorato con il custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione;

avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

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

1) La scrivente ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ai sensi dell'art 567 del co.2 c.p.c., mediante l'esame del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento non si rilevano difformità.

2) Non si ravvisano carenze nella documentazione presentata. Con atto di compravendita a rogito notaio Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga in data 29 luglio 2008 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano l'13 agosto 2008 al n°2574 del Registro Particolare, la signora _____ nata a Napoli il _____ codice fiscale _____ acquistò dalla società

Srl con sede in Montepulciano frazione Abbadia, codice fiscale 02601900547 una porzione di fabbricato a schiera plurifamiliare sito in Montepulciano, frazione Abbadia, località Fonte al Giunco, porzione costituita da un appartamento situato al primo piano con accesso a piano terra da resede di pertinenza di proprietà esclusiva, beni immobili distinti al Catasto Urbano di Siena al foglio 13 del Comune di Montepulciano particella 388 subalterno 14 graffato subalterno 19 ed autorimessa al piano seminterrato distinta alla particella 388 subalterno 9 e rampa, resedi, camminamenti ecc beni comuni non censibili a tutti i subalterni della particella 388 distinti ai subalterni 1-2-3-4-5-6-22-23. La società _____ S.r.l. con sede in Montepulciano frazione Abbadia

ha costruito il fabbricato plurifamiliare nel quale sono collocati i beni immobili oggetto di pignoramento su un appezzamento di terreno allora censito al Catasto Terreni di Siena al foglio 13 particella 40, terreno ad essa pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio Sandra De Franchis di Torrita di Siena in data 14 dicembre 2006 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 21 dicembre 2006 al n°4337

del Registro Particolare, dai signori _____ nata a Montepulciano il _____
_____ nato a Montepulciano il _____ proprietari
ciascuno per ½.

I signori _____ e _____ divennero proprietari con i fratelli
_____ o e _____, del terreno distinto alla particella 40 in forza di
successione in morte di _____ nato a Montepulciano il _____, e
deceduto il 10 dicembre 1998. La dichiarazione di successione fu trascritta alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 14 giugno 2001 al n°1752 del
Registro Particolare (con atto di rinuncia da parte del coniuge con atto della Pretura di
Montepulciano registrato il 24 maggio 1999 al n°335 Serie 4).

Alla dichiarazione di successione seguì la divisione a stralcio di quota a rogito notaio
Francesco Previti di Sarteano del 22 dicembre 2000 Rep.66847. I signori
_____ hanno accettato tacitamente l'eredità di _____ con
atto notarile a rogito notaio Sandra De Franchis trascritto alla Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Montepulciano il 18 settembre 2015 al n°2232 del Registro
Particolare.

Al signor _____ nato a Montepulciano il 23 aprile 1914 il terreno distinto al
Catasto Terreni al foglio 13 del Comune di Montepulciano particella 40 con una
superficie di ettari 1.11.10 era pervenuto a seguito di acquisto dal signor
_____ nato a Sambuca di Sicilia il _____, acquisto effettuato con atto in
data 10 ottobre 1969 a rogito notaio Dino Caroti di Montepulciano trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il 15 ottobre 1969 al n°2483 del
Registro Particolare.

Vedasi all'uopo le visure storiche per immobile allegate alla lettera 'B' e le note di
trascrizione allegate alla lettera 'A'.

- 3) Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio ed allegate alla lettera 'B'
gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento risultano essere:
unità immobiliare distinta al foglio 13 del Comune di Montepulciano particella 388
subalterno 14 graffato subalterno 19 Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani,
Superficie totale 95 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 91 mq, Rendita Euro
320,20 ed unità immobiliare distinta al foglio 13 del Comune di Montepulciano
particella 388 subalterno 9, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 38 mq, Superficie
catastale totale mq 39, Rendita Euro 60,84. Sono altresì annesse alle suddette unità
immobiliari per quota condominiale i beni comuni non censibili, comuni a tutti i

subalterni della particella 388, rappresentati al Catasto Urbano di Siena al subalterno 1 (rampa), al subalterno 2 (resede), al subalterno 3 (resede), al subalterno 4 (resede), al subalterno 5 (resede), al subalterno 6 (camminamento), al subalterno 22 (resede), al subalterno 23 (resede). Si evidenzia però che nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni assegnati, così come nelle planimetrie catastali, i beni immobili oggetto di pignoramento risultano ancora individuati alla particella 40 subalterno 14 graffato 19 e particella 40 subalterno 9. La particella 40 subalterno 14 graffato 19 e la particella 40 subalterno 9 sono state soppresse dal 3 luglio 2008 a seguito di variazione per modifica identificativo. La soppressione della particella 40 subalterno 14 graffato 19 e della particella 40 subalterno 9 ha originato la particella 388 subalterno 14 graffato 19 e la particella 388 subalterno 9. Vedasi all'uopo elaborato planimetrico, elenco dei subalterni, planimetrie catastali e visure storiche allegati alla lettera 'B'. Tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza del 29 luglio 2008 e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, si ravvisano quindi tali difformità. Tra la planimetria catastale dell'appartamento distinto al subalterno 14 graffato 19 e lo stato dei luoghi non si ravvisano difformità. Tra la planimetria catastale dell'autorimessa distinta alla particella 388 subalterno 9 e lo stato dei luoghi non si ravvisano difformità.

- 4) A seguire l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) relative ai suddetti beni immobili:
- Iscrizione del 15/10/2007 - Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano n°1595 - di Euro 1.500.000: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo edilizio originario di Euro 750.000,00. A carico della società _____, con sede in Montepulciano, P.IVA _____ Creditore ipotecario Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena. Documenti successivi correlati: 1) Annotazione n°55 del 24/01/2008 (Erogazione Parziale); 2) Annotazione n°226 del 19/03/2008 (Erogazione Parziale); 3) Annotazione n°423 del 22/05/2008 (Erogazione Parziale); 4) Annotazione n°732 del 25/09/2008 (Erogazione a Saldo); 5) Annotazione n°733 del 25/09/2008 (Frazionamento di quota); 6) Annotazione n°734 del 25/09/2008 (Restrizione di beni).

- **Trascrizione del 29/07/2008 - Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano n°2574 – pubblico ufficiale Maria Patrizia Bersotti notaio in Sinalunga – Atto di compravendita nel quale la società vendeva al signor i beni immobili oggetto di pignoramento. Con il medesimo atto la signora si accollava la quota n°3 del mutuo stipulato tra I e la Banca Monte dei Paschi di Siena Spa.**
- **Trascrizione del 05/11/2014 - Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano n°2519 – pubblico ufficiale Tribunale Repertorio – Atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili contro a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena.**

5) La scrivente ha acquisito l'estratto della mappa catastale, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni per la corretta identificazione dei beni pignorati, allegando gli stessi alla lettera 'B'. I certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 non sono stati prodotti poiché nel cespite pignorato non sono presenti terreni. Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Montepulciano è il Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n°59 del 29 luglio 2011, aggiornato con delibera del C.C. n°41 del 2014. Tale Regolamento Urbanistico classifica l'ambito edificato in cui sono situati i beni immobili pignorati, un appartamento situato al primo piano con accesso indipendente al piano terreno da resede esclusivo con autorimessa situata al primo piano sotto strada, porzione di un più ampio fabbricato a schiera plurifamiliare costituito da cinque unità immobiliari situati in via Fonte al Giunco nella frazione Abbadia di Montepulciano, come "ambito urbano nuclei minori" ("NM") zona territoriale omogenea "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n°1444 (*"parti del territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla prevalente funzione residenziale"*). In tale sistema insediativo normato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico agli artt. 14, 20, 108, sono consentite categorie di intervento dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R2. Il fabbricato plurifamiliare di cinque unità immobiliari residenziali di tipo a schiera nel quale sono situati i beni immobili oggetto di pignoramento fu realizzato con iniziale Permesso di Costruire n°128/2006 rilasciato il 24 ottobre 2007 e con successivo Permesso di Costruire n°61/2008 "Variante al P.C. 128/2006" rilasciato il 3 aprile 2009. Tali atti

autorizzativi con i grafici di riferimento sono allegati alla lettera 'D'. I lavori furono ultimati in data 11 maggio 2009 come certificato dal geometra Tufo Marcello, certificato depositato in Comune di Montepulciano al numero di protocollo 10780. Relativamente alle pratiche edilizie fin qui elencate, la scrivente non ha rinvenuto presso gli archivi del Comune di Montepulciano dove ha effettuato l'accesso agli atti, l'attestazione di Abitabilità degli immobili pignorati, né le certificazioni di conformità alla regola d'arte ai sensi delle vigenti normative degli impianti realizzati. La scrivente non ha inoltre trovato tra gli atti presenti presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale l'autorizzazione per pozzo ad uso idropotabile e riconoscimento della potabilità dell'acqua, relativo al pozzo presente nel resede comune distinto al subalterno 22 realizzato con autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Montepulciano n°13/2008 (pratica edilizia 150/2008). La produzione di tale autorizzazione ad uso idropotabile del pozzo è una prescrizione del Permesso di Costruire n°128/2006 senza la quale l'immobile dovrebbe essere allacciato al pubblico acquedotto ai sensi dell'art 54 del Regolamento Edilizio.

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Settore Autorizzazione Sismica di Siena in data 20 aprile 2016, la scrivente ha constatato l'esistenza:

- del deposito dei calcoli strutturali del complesso residenziale di n°5 unità abitative presso l'ufficio tecnico del Genio Civile di Siena, deposito effettuato il 17 luglio 2007 al di n°prot 28097,
- della relazione a strutture ultimate redatta dal calcolatore e direttore dei lavori delle strutture, depositata presso l'ufficio tecnico del Genio Civile di Siena in data 30 ottobre 2008,(Allegata alla lettera 'D')
- del verbale di visita e certificato di collaudo delle opere in c.a. redatto dal collaudatore dell'opera depositato presso l'ufficio tecnico del Genio Civile di Siena in data 4 dicembre 2008.(Allegato alla lettera 'D')

Per adempiere a quanto le vigenti normative richiedono e prevedono affinché questa abitazione sia dichiarata abitabile è necessario quindi verificare e successivamente produrre:

- le certificazioni di conformità al D.M. 37/2008 degli impianti tecnologici installati,
- la certificazione attestante il regolare allacciamento alla pubblica fognatura o l'autorizzazione allo scarico dei reflui rilasciata dall'Ente competente,
- i referti delle analisi USL attestanti la potabilità dell'acqua del pozzo e le autorizzazioni rilasciate dal Genio Civile di Siena;

- il certificato di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure protettive e preventive per i successivi lavori di manutenzione ai sensi della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii e del DGRT 62/R/2005.

Il costo necessario per effettuare tutte le verifiche e successivamente redigere le certificazioni ed attestare infine l'abitabilità degli immobili pignorati presumibilmente ammonta ad € 10.000.

Tra lo stato attuale dell'abitazione e gli elaborati grafici allegati alle concessioni amministrative di cui sopra si ravvisano difformità di tipo urbanistico-edilizio. In corrispondenza della terrazza di mq 9,47 è stata realizzata una tettoia. Tale tettoia non risulta riportata nei grafici allegati alla Variante in Corso d'opera di cui al Permesso di Costruire n°61/2008 come è possibile verificare dall'elaborato grafico "Sezione" allegata alla lettera 'D'.

La realizzazione di tale manufatto edilizio, ai sensi degli artt 10, 23 e dell'allegato 'A' 'Definizioni tecniche di riferimento' del Regolamento Regionale Toscano 64/R del 13 novembre 2013, non si configura come realizzazione di una tettoia – poichè chiusa su tre lati - ma piuttosto come un intervento edilizio che determina un aumento volumetrico.

Ai sensi dell'artt. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, nelle aree in cui sono consentite categorie di intervento di tipo ri2 (Ristrutturazione edilizia di tipo 2) sono consentiti: *" per le case di tipologia fino alle quadrifamiliari aggregate "a blocco" con giardino, gli ampliamenti una tantum volti a migliorare e razionalizzare l'utilizzo dell'immobile, nonché per la realizzazione di locali accessori e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, fino ad un massimo di 25 mq di superficie complessiva "*. L'edificio nel quale è situato l'appartamento pignorato è però costituito da cinque unità abitative: risulta superiore quindi alla tipologia quadrifamiliare. Per tale motivo, come verificato con i funzionari dell' ufficio tecnico del Comune di Montepulciano, non sono consentiti aumenti volumetrici in tale fabbricato. Dal che si evince che l'intervento edilizio in questione non può essere sanato con un accertamento di conformità in sanatoria. La tettoia dovrà quindi essere smontata. Il costo presumibile per effettuare la rimessa in pristino della terrazza senza copertura ammonta ad € 1.500.

- 6) La scrivente ha predisposto la certificazione energetica dell'appartamento pignorato di cui all'art 6 del D. L.gs 19 agosto 2005, n°192 (come modificato dall'art 13 del

D.L.gs 3 marzo 2011, n°28) poiché ne era sprovvisto ed ha allegato la stessa alla lettera 'E';

- 7) Il compendio pignorato è costituito da un appartamento situato al primo piano con accesso al piano terreno da resede esclusivo, con autorimessa al primo piano sotto strada raggiungibile da scala interna e da resede comune, porzione di un più ampio fabbricato a schiera plurifamiliare realizzato nel 2008-2009 e costituito da cinque unità immobiliari. Tale fabbricato a schiera è situato in via Fonte al Giunco nella frazione Abbadia di Montepulciano, in un contesto semi-rurale. Il compendio pignorato confina: con la strada denominata Fonte al Giunco, con il resede condominiale, salvo se altri. L'abitazione è costituita da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un servizio igienico più grande ed uno più piccolo, due camere da letto ed una terrazza coperta da tettoia. Una scala interna collega l'appartamento situato al primo piano con l'ingresso a piano terra e con l'autorimessa al primo piano sotto-strada. Al piano primo sotto strada è quindi situata l'autorimessa accessibile anche dai resedi comuni (rampa e camminamento) a tutte le unità immobiliari della particella 388. I locali dell'appartamento sono areati ed illuminati direttamente da finestre ad esclusione del disimpegno e del servizio igienico più piccolo. Le finestre sono dotate di persiane esterne di tipo alla veneziana. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in ceramica e così pure le pareti dei servizi igienici e dell'angolo cottura. La superficie netta dell'appartamento al primo piano, al netto cioè delle murature perimetrali e delle murature interne misura mq 65,90. Il resede esclusivo completamente recintato ha una superficie di mq 14,30. L'autorimessa ha una superficie netta di mq 30,40. I beni immobili fin qui descritti si trovano in stato di abbandono ed in ordinarie condizioni conservative e manutentive. Gli impianti tecnologici esistenti (impianto elettrico, idrico, di scarico e termico) sebbene di recente realizzazione non risultano essere corredati dalle dichiarazioni di conformità alla regola d'arte rilasciate dagli impiantisti installatori ai sensi del D.M. 37/2008. Non è presente la caldaia murale alimentata a gas GPL a servizio dell'impianto termico dell'appartamento pignorato. L'impianto termico non è quindi funzionante. Come già evidenziato nella risposta al quesito n°5 del G.E. la scrivente non ha rilevato la presenza presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, dell'attestazione di abitabilità del fabbricato a schiera, nè delle dichiarazioni e certificazioni da allegare alla stessa.

- 8) I beni pignorati per le loro caratteristiche (appartamento ed autorimessa con resede di pertinenza esclusiva) possono essere venduti in un unico lotto. La signora nata a Napoli il codice fiscale '.....' è proprietaria per la quota di 1/1.
- 9) Al momento dell'accesso effettuato di concerto con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Siena, l'appartamento è risultato essere libero da persone e cose ed è stato necessario procedere con l'accesso forzoso stante l'assenza di chicchessia. L'autorimessa, trovata aperta e liberamente accessibile, è risultata ingombra di presse di fieno appartenente a terzi. La scrivente ha effettuato una ispezione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro di Montepulciano per verificare l'esistenza di un eventuale contratto di affitto registrato relativo ai beni pignorati. La scrivente non ha rinvenuto contratti di locazione aventi data certa anteriore a quella del pignoramento opponibili quindi alla procedura esecutiva.
- 10) Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. La scrivente non ha rilevato l'esistenza di un condominio, ma si evidenzia l'esistenza di resedi, rampe e camminamenti, beni comuni non censibili rappresentati al Catasto Urbano di Siena alla particella 388 subalterni 1,2,3,4,5,6, 22 e 23, comuni a tutti i subalterni della particella 388. Dal contratto a rogito notaio Maria Patrizia Bersotti di Sinalunga del 28 luglio 2008 si evince inoltre che:
- a carico del resede comune rappresentato al C.U. al foglio 13 particella 388 subalterno 22 insiste il serbatoio del gas propano liquido a servizio delle unità immobiliari insistenti sulla particella 388 con obbligo per i fondi dominanti di provvedere alla manutenzione dello stesso in quote uguali;
 - a carico del resede comune rappresentato al C.U. al foglio 13 particella 388 subalterno 22 insiste un pozzo a servizio delle unità immobiliari insistenti sulla particella 388, per uso domestico ed irriguo, con obbligo per i fondi dominanti di provvedere alla manutenzione dello stesso in quote uguali;
 - la parte acquirente in riferimento alla legge Regionale n°1/2005 articolo 82 comma 14 dovrà effettuare la manutenzione ed accollarsi gli oneri sui dispositivi posti nella copertura del fabbricato secondo quanto disposto dalla legge, unitamente ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti alla copertura stessa in quota parte indivisa secondo quanto previsto dal Codice Civile.
 - per la realizzazione della viabilità (ampliamento della strada vicinale delle Macerine a metri 6,00, realizzazione di tratto di marciapiede lungo il lotto e

della rete di illuminazione pubblica) è stata stipulata con il Comune di Montepulciano convenzione urbanistica con atto ai rogiti Smilari Domenico Segretario Comunale di Montepulciano in data 29 marzo 2007 Repertorio 3116 registrato a Montepulciano il 3 aprile 2007 n°375 Serie 1, atto non trascritto. La parte venditrice si obbliga ad adempiere a tutto quanto previsto nella detta convenzione esonerando espressamente la parte acquirente da ogni onere e responsabilità al riguardo.

Si evidenzia inoltre che dal progetto autorizzato allegato alla lettera 'D' si evince che le tubazioni a tenuta provenienti dai servizi igienici e dalle cucine delle cinque unità Immobiliari, prima di confluire in una fognatura esistente a valle del fabbricato, convergono in un sedimentatore primario di tipo IMHOFF e successivamente in un depuratore a fanghi attivi dove i reflui subiscono un trattamento primario e secondario. Anche tali impianti di trattamento, fossa IMHOFF e depuratore a fanghi attivi, sono condominiali.

11) Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

a) Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (2° semestre 2015)

Le quotazioni di mercato relative alle "Abitazioni civili" nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori

Provincia: SIENA

Comune: MONTEPULCIANO

Fascia/zona: Suburbana/ABBADIA

Codice di zona:E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia Prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Valore Mercato Minimo (€/mq)	Valore Mercato Massimo (€/mq)
Abitazioni civili	810	1150
Abitazioni di tipo economico	680	970
Ville e villini	1.000	1.450

b) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliare consultate hanno fornito dati congrui, stante l'attuale crisi del mercato immobiliare, con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa similare, i prezzi di mercato sono mediamente compresi tra euro 700 e 1.200 al mq di superficie commerciale per le abitazioni civili.

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

- a) 50% dell'autorimessa
- b) 35% dei balconi e terrazze coperte
- c) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- d) 20% delle cantine e soffitte

e) 15% del giardino dell'appartamento

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO: Unità Immobiliari distinte al foglio 13 particella 388 subalterno 12 graffato 17 (abitazione di tipo civile con resede esclusivo), subalterno 7 (autorimessa)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 50% superfici pareti portanti perimetrali dell'abitazione se condominiali

Il compendio pignorato è costituito da un appartamento situato al primo piano con accesso al piano terreno da resede esclusivo, con autorimessa al primo piano sotto strada raggiungibile da scala interna e da resede comune, porzione di un più ampio fabbricato a schiera plurifamiliare realizzato nel 2008-2009 costituito da cinque unità immobiliari e situato in via Fonte al Giunco nella frazione Abbadia di Montepulciano, in un contesto semi-rurale. Il compendio pignorato confina: con la strada denominata Fonte al Giunco, con il resede condominiale, salvo se altri. L'abitazione è costituita da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un servizio igienico più grande ed uno più piccolo, due camere da letto ed una terrazza coperta. Una scala interna collega l'appartamento situato al primo piano con l'ingresso a piano terra e con l'autorimessa al primo piano sotto-strada. Al piano primo sotto strada è quindi situata l'autorimessa accessibile anche dai resedi comuni (rampa e camminamento) a tutte le unità immobiliari della particella 388. I locali dell'appartamento sono areati ed illuminati direttamente da finestre ad esclusione del disimpegno e del servizio igienico più piccolo. Le finestre sono dotate di persiane esterne di tipo alla veneziana. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in ceramica e così pure le pareti dei servizi igienici e dell'angolo cottura. La superficie netta dell'appartamento al primo piano, al netto cioè delle murature perimetrali e delle murature interne misura mq 65,90. Il resede esclusivo completamente recintato ha una superficie di mq 14,30. La terrazza coperta ha una superficie di mq 9,47. L'autorimessa ha una superficie netta di mq 30,40.

I beni immobili fin qui descritti si trovano in stato di abbandono ed in ordinarie condizioni conservative e manutentive. Gli impianti tecnologici esistenti (impianto elettrico, idrico, di scarico e termico) sebbene di recente realizzazione non risultano essere corredati dalle dichiarazioni di conformità alla regola d'arte rilasciate dagli

impiantisti installatori ai sensi del D.M. 37/2008. Non è presente la caldaia murale alimentata a gas GPL a servizio dell'impianto termico dell'appartamento pignorato. L'impianto termico non è quindi funzionante. Come già evidenziato nella risposta al quesito n°5 del G.E. la scrivente non ha rilevato la presenza presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, dell'attestazione di abitabilità del fabbricato a schiera, nè la presenza delle dichiarazioni e certificazioni da allegare alla stessa.

Tutto quanto sopra premesso, considerando anche l'attuale crisi del mercato immobiliare, si ritiene di poter valutare gli immobili in euro 700 al mq di superficie commerciale. Dalla stima vanno decurtati i costi per effettuare le verifiche necessarie e redigere successivamente le certificazioni-dichiarazioni per poter attestare l'abitabilità degli immobili pignorati, le spese per la rettifica all'Agenzia del Territorio e le spese per demolire l'abuso edilizio non sanabile e ripristinare lo stato dei luoghi come già evidenziato nella risposta al quesito n°5 del G.E, costi che presumibilmente ammontano complessivamente ad € 11.500. E' necessario decurtare dalla stima anche il costo per fornire ed installare una nuova caldaia murale a condensazione per esterni da 28 KWatt alimentata a gas GPL in grado di produrre anche l'acqua calda sanitaria, costi che presumibilmente ammontano ad € 2.500.

UNICO LOTTO							
N.	Suddivisione in relazione alle superfici	sup commerciale mq.	sup access. Terrazze ecc.	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.	
1	Piano 1°S						
	Autorimessa	34,50		50%	17,25		
	Sottoscale		9,70	20%	1,94		
2	Piano Terra- primo-1°S						
	Superficie lorda	101,37		1	101,37		
	Terrazza Coperta		9,47	25%	2,37		
3	Corte esclusiva		14,30	15%	2,15		
					125,08	€ 700,00	€ 87.556,00
	Detrazione per attestare abitabilità						- € 10.000,00

Detrazione per demolizione abuso non sanabile							- 1.500,00
Detrazione per installazione nuova caldaia							- € 2.500,00
Valore complessivo allo stato dei luoghi							€ 73.556,00

Pertanto il valore di mercato dell'unico lotto sarà pari a: € 73.556,00 (Diconsi Euro Settantatremilacinquecentocinquantasei//00).

In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale completa di allegati viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori eseguiti e al custode giudiziario 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 la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza. La relazione peritale completa di allegati verrà quindi trasmessa a:

1. MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
domiciliata c/o avv. CANGELONI LUCIA
a mezzo p.e.c. lucia.cangeloni@pec.ordineavvocatimontepulciano.it
2. ;
a mezzo raccomandata A/R
3. Istituto Vendite Giudiziarie
a mezzo p.o. perizie.ivg@gmail.com

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 18 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 18 aprile 2016

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Arch. Franca Salerno

