

STUDIO  
TECNICO  
ASSOCIATO  
PICCARDI



Tribunale di SIENA



Esecuzione Immobiliare 78/2013 R.G.E.

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]



13.08.2014

Studio Tecnico Associato Piccardi  
Alessandro Piccardi architetto

**S T U D I O**

**T E C N I C O**

**A S S O C I A T O**

**P I C C A R D I**





**All' Ill.mo Sig. GIUDICE ESECUTORE**  
**del TRIBUNALE di SIENA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Via R. Franci n.° 26**  
**53100 SIENA**

**PERIZIA TECNICA** relativa alla Stima di Beni Immobili di Proprietà dei Signori [REDACTED]  
[REDACTED] per ½ ciascuno siti in Comune di Sinalunga, frazione Bettolle, ricadenti  
nella PROCEDURA ESECUTIVA N. 78/2013 promossa dalla BANCA MPS S.P.A. contro i Signori  
[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Piccardi Alessandro, nato a Montepulciano il 27.01.1967, ivi residente in Via delle Balze di San Lazzaro n.° 7, architetto libero professionista con studio a Montepulciano in Via di Gracciano nel Corso n.° 12, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n.° 293, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale di Montepulciano nella persona del signor Giudice Dott. Flavio MENNELLA, nella Esecuzione Immobiliare promossa dalla BANCA MPS S.P.A. S.P.A. contro i Signori [REDACTED] in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà degli Esecutati siti in Comune di Sinalunga, frazione Bettolle, Via Siena s.n.c e Via Siena n. 17, assumeva l'incarico nell'udienza del giorno 29.04.2014 prestando il Giuramento di Rito dinanzi alla S. V. Ill.ma che gli poneva i seguenti quesiti concedendo termine fino al 16 agosto 2014 (45 giorni prima dell'Udienza del 01.10.2014) per l'invio alle Parti della perizia e termine fino al 16 settembre 2014 per il deposito della stessa.

**S T U D I O**

**T E C N I C O**

**A S S O C I A T O**

**P I C C A R D I**



## **QUESITI**

### Compiti dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) estrarre copia integrale del fascicolo dell'esecuzione;
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ed al creditore pignorante gli eventuali documenti mancanti o non idonei;
- 3) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, ecc.); allegare alla relazione peritale copia delle note di iscrizione e di trascrizione;
- 4) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del compendio pignorato, nonché 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, del protocollo relativo all'inoltro della richiesta;
- 5) acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 6) descrivere, previo il necessario accesso sopralluogo, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione, località, indirizzo (da verificare anche mediante ispezione presso l'ufficio anagrafe della popolazione residente), scala, piano, eventuale numero dell'interno, caratteristiche esterne ed interne, superficie netta e lorda in metri quadrati (in ettari, are e centiare per i terreni), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 7) accertare la conformità tra la descrizione attuale del compendio e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati riportati nell'atto di pignoramento abbiano mai identificato gli immobili e/o non consentano l'univoca individuazione del medesimo; b) se i dati riportati nell'atto di pignoramento, ancorché erronei, ma consentano l'individuazione del compendio; c) se i dati indicati nell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato gli immobili e si pongano nella storia catastale del compendio pignorato;

S T U D I O

T E C N I C O

A S S O C I A T O

P I C C A R D I



- 8) eseguire, ove necessario, le eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria degli immobili, a correzione, ovvero a redazione ed accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 9) specificare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 10) specificare 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 edilizia e/o urbanistica, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato, ovvero risulti sanabile per effetto del combinato disposto dall'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 11) specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 12) specificare, laddove il compendio risultasse pignorato soltanto *pro quota*, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale), indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 13) accertare se il compendio sia libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione, evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati contratti di godimento, ovvero se siano pervenute alla locale autorità di pubblica sicurezza eventuali comunicazioni di cessione del fabbricato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 del decreto legge 21 marzo 1978, n. 59, siccome convertito nella legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora emergessero contratti di godimento opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza dei medesimi, la data fissata per il rilascio ovvero se risultino pendenti giudizi ad essi relativi;
- 14) ove i beni fossero occupati dal coniuge, separato o divorziato, del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 15) specificare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici o 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) o, ancora, di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 16) laddove non esistente redigere ed allegare alla relazione peritale l'attestato di prestazione energetica APE, direttamente o avvalendosi della collaborazione di soggetto abilitato;
- 17) determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni, nonché dei contratti di godimento o dei titoli opponibili alla procedura esecutiva (in particolare, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuto: opponibile alla procedura nei limiti del novennio laddove, ancorché anteriore alla trascrizione del pignoramento, il medesimo non fosse stato trascritto nei registri immobiliari; non opponibile alla procedura esecutiva se posteriore alla trascrizione del pignoramento, dovendosi in tal caso valutare il compendio come se oggetto del pignoramento fosse soltanto la nuda proprietà del medesimo);



**S T U D I O**

**T E C N I C O**

**A S S O C I A T O**

**P I C C A R D I**



- 18) esporre i risultati delle indagini da egli svolte in apposita relazione, che andrà redatta fornendo compiuta e distinta, ancorché schematica risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 19) trasmettere copia della relazione peritale almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c. a mezzo di posta ordinaria o PEC, ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti, ai debitori esecutati (anche se non costituiti nel giudizio) e al custode giudiziario se nominato (qualora fosse stato nominato custode l'istituto di vendite giudiziarie, la relazione gli andrà trasmessa in duplice copia, una delle quali sfornita dei dati sensibili, a mezzo di posta elettronica al seguente indirizzo: [perizie.ivg@gmail.com](mailto:perizie.ivg@gmail.com));
- 20) comunicare ai soggetti destinatari della trasmissione che gli stessi potranno dovranno fargli pervenire eventuali osservazioni alla relazione peritale almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c.;
- 21) depositare in cancelleria la relazione peritale, completa di tutti gli allegati, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., sia in forma cartacea, sia in forma elettronica, su supporto CD-ROM ed in formato compatibile con Microsoft Word;
- 22) allegare alla relazione esaustiva documentazione fotografica degli esterni del compendio e degli interni di tutti i locali del medesimo avendo cura, quanto ai terreni, di identificare ciascuna fotografia con il relativo riferimento catastale;
- 23) allegare alla relazione planimetria e visure catastali nonché, in copia fotostatica, concessione o licenza edilizia, eventuali atti di sanatoria, contratto o titolo di godimento, verbale di accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dagli occupanti, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario e opportuno supporto alla vendita;
- 24) comunicare tempestivamente al custode giudiziario (ovvero, qualora non fosse stato nominato alcun custode, al giudice dell'esecuzione) qualsivoglia ostacolo egli avesse incontrato in sede di accesso;
- 25) redigere, su foglio a parte e in triplice copia, dettagliata descrizione del compendio pignorato contenente tutti gli elementi di cui al precedente n. 1), nonché l'indicazione dei dati catastali necessari alla redazione dell'ordinanza di vendita e del decreto di trasferimento;
- 26) rendersi disponibile al custode giudiziario qualora questi ne richieda l'ausilio, anche dopo il deposito della relazione peritale, per esigenze connesse alla valutazione dello stato di conservazione del compendio pignorato.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

1. Copia del fascicolo estratta in data 03 giugno 2014.
2. La documentazione contenuta nel fascicolo dell'esecuzione risulta completa e rispondente a quanto previsto al comma 2 dell'art. 567 c.p.c.
3. Gli immobili oggetto della presente procedura è gravato dalle seguenti formalità:
  - a. **Ipoteca volontaria** dell'importo di **€. 316.000,00** iscritta in data **18 gennaio 2010 al n.35** a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro i Signori XXXXXXXXXX a garanzia di un mutuo di



**Euro 158.000,00** da rimborsare in trenta anni concesso dal suddetto istituto a favore i Signori [REDACTED], con atto a rogito **Notaio Michele Iannucci in Montepulciano in data 8 gennaio 2010 Repertorio 1609/1139** gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva

- b. **Pignoramento Immobiliare** trascritto a Montepulciano in data **13 agosto 2013 n.2236** a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A contro Signori [REDACTED], a seguito di **Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Montepulciano** emesso in data **16 luglio 2013 Rep. 867** gravante sui beni oggetto delle presente procedura esecutiva.

4. Le planimetrie catastali sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Siena - Ufficio di Siena il giorno 30 aprile 2014.
5. Gli atti di provenienza ultraventennali sono stati acquisiti presso la Conservatoria RR II di Montepulciano.
6. E' stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura, il giorno 16 maggio 2014 alla presenza dell'IVG. I beni in esame sono costituiti da un appartamento di civile abitazione ubicato a Bettolle – Comune di Sinalunga - Via Siena civ. 70, e da un garage ubicato in Via Siena s.nc. In particolare gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono catastalmente individuabili come segue:

Foglio 68 part. 188 sub.ni 7-8 (graffati ): Cat. A3 cl. U, cons. vani 8,5;  
abitazione civile distribuita su due piani oltre resede, costituente porzione immobiliare di edificio a destinazione residenziale. Al piano terra trovano ubicazione un portico (attualmente chiuso da infissi in ferro e vetro) dal quale si accede ad un ripostiglio ricavato sotto la scala ed adibito anche a bagno, e da questo ad una stanza posta sul fronte dell'edificio da cui ha ingresso diretto dall'esterno, utilizzata come camera da letto; nel portico chiuso è attualmente attrezzata una zona cucina. Dall'area di



pertinenza esclusiva (sul fianco del fabbricato) è presente la scala di collegamento con il piano primo, ove si sviluppa l'appartamento vero e proprio costituito da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni, con relativi disimpegni; la cucina, il soggiorno ed una camera prospettano sulla medesima terrazza che corre per tutta la lunghezza del fronte del fabbricato.

Pareti intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno; pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche di varie dimensioni e tipologie, infissi in legno con persiane, porte interne in legno, portoncino blindato; impianto termico funzionante a metano con caldaia con produzione ACS, termostato ambiente e radiatori in alluminio; impianto elettrico sottotraccia;

Si deve evidenziare, come sarà poi ribadito ai paragrafi successivi, che allo stato attuale l'unità in esame non risponde alla planimetria catastale depositata in atti ed ai titoli autorizzativi acquisiti presso il Comune di Sinalunga, dai quali si evince una diversa destinazione del piano terra; nello specifico il locale ove è stata realizzata la cucina al piano terra doveva avere destinazione a portico aperto su due lati, la porzione ove è ubicato il bagno aveva destinazione ripostiglio e il vano adibito a camera era invece destinato ad ingresso. Il primo piano risulta invece conforme, come destinazione, a quanto indicato nella planimetria catastale depositata in atti ed acquisita nonché ai titoli autorizzativi. Nel computo delle consistenze il volume oggi chiuso ed utilizzato come cucina sarà pertanto computato come portico.

Relativamente all'altra unità oggetto di procedura esecutiva si evidenzia che la stessa è catastalmente identificabile nel Foglio 68 part. 222 sub. 7-8 (graffati) cat. C6 cl. 3 cons. mq. 30. In particolare trattasi di un garage con copertura a terrazza e resede esclusivo di pertinenza.

Allo stato attuale l'immobile risulta nella disponibilità dei proprietari, pur non essendo gli stessi presenti all'atto del sopralluogo.







non molto distante da esso) lottizzata a partire da metà degli anni '50, posta lungo la strada che da Bettolle conduce a Sinalunga passando per Guazzino. Il Regolamento Urbanistico adottato inserisce il fabbricato in questione tra il patrimonio urbano. L' area in cui è inserito l'edificio in oggetto è classificata nel vigente P.R.G. come Zona B/2. Essa non è sottoposta a vincoli ambientali, storico-architettonici o paesaggistici.

10. L'unità immobiliare in oggetto risulta legittimata dai seguenti titoli autorizzativi, reperiti presso il Comune di Sinalunga negli accessi del 29 e 31 luglio 2014:

**per l'Appartamento**

- Nulla Osta del 02.07.1954, P.E. 18/54, rilasciato al signor [REDACTED] per la costruzione di una casa di civile abitazione in Cia Cupa a Bettolle, con relativa Autorizzazione all'Abitabilità del 22.10.1954.
- Licenza Edilizia n. 08/59 del 06.03.1959, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per sopraelevazione di casa di civile abitazione ubicata in Via Cupa a Bettolle, con relativa Autorizzazione di Abitabilità del 20.10.1961.
- Concessione Edilizia n. 99/78 (P.E. 134/78 e 113/78) del 31.07.1978 intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per la realizzazione di un portico in un fabbricato di civile abitazione a Bettolle, Via Siena.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/1990 del 09.07.1990 rilasciata al signor [REDACTED] a seguito di istanza di Condono Edilizio ex L. 47/1985 (Pratica di Condono n. 1850) presentata il 01.04.1986 prot. n. 5997.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 08/6778 del 21.03.2008 presentata dalla società [REDACTED] per Manutenzione Straordinaria, con successive D.I.A. in variante n. 09/17466 del 17.07.2009 e n. 09/21950 del 18.09.2009, nonché Variante Finale del 23.11.2009 prot. n. 26728.



Si evidenzia che agli atti del Comune NON risulta depositata alcuna Attestazione di Abitabilità per l'unità abitativa in oggetto, né alcuna Certificazione di Conformità degli impianti; lo stato attuale dell'unità risponde a quanto autorizzato, ad eccezione della citata chiusura del portico con infissi in vetro e metallo, che costituendo aumento di volume, stante il quadro normativo vigente dovrà essere tolta, salvo verificare – all'atto dell'approvazione del Regolamento Urbanistico – la possibilità o meno di aumenti volumetrici per la zona in questione.

#### **per il Garage**

- Pratica Edilizia n. 47/1975 del 18.04.1975 per sopraelevazione di ripostiglio per costruzione di garage, RINVIATA in prima istanza ed integrata il 02.07.1975 ma NON APPROVATA causa parere negativo della Commissione Edilizia Comunale del 30.05.1975 notificato alla signora [REDACTED] il 10.09.1975, causa contrasto con la normativa urbanistica vigente.

Non sono state reperite in Comune ulteriori pratiche riguardanti il garage in oggetto, ad eccezione del P. di C. n. 1 del 22.01.2008 (P.E. 07/7058 del 12.04.2007) rilasciato a [REDACTED] e [REDACTED] per costruzione di immobile di civile abitazione e ristrutturazione annesso su due piani mantenendone le medesima destinazione d'uso; si precisa che mentre l'edificio è quello ubicato nella particella 759 confinante con quelle oggetto della presente procedura (188 e 222), l'annesso oggetto di ristrutturazione sembrerebbe essere proprio il garage della p.lla 222; tuttavia lo stesso non è stato sottoposto ad alcun intervento e comunque tale titolo non giustifica la regolarità edilizia ed urbanistica dello stesso che, almeno nella parte sopraelevata ed oggetto di procedura, non risulta legittimato dal alcun atto amministrativo e dovrà per questo – allo stato normativo attuale con la vigenza del



P.R.G. - ESSERE DEMOLITO. Il valore complessivo di stima non terrà quindi conto della sua consistenza.

11. Poiché l'accesso alla particella 222 avviene esclusivamente dalla particella 188, in virtù del fatto che l'abitazione manca di locali accessori e/o di rimessa auto, per la complementarietà esistente tra le due porzioni immobiliari si ritiene che le stesse debbano considerarsi come unico compendio e se ne debba quindi prevedere la vendita come unico lotto.
12. 13.14 Il bene è pignorato nella sua interezza. Esso risulta nella disponibilità e nell'uso dei proprietari, anche se al momento dell'effettuazione del sopralluogo non era presente nessuno.
15. L'immobile non risulta essere soggetto a vincoli di tipo storico, artistico, paesaggistico.
16. Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 12.08.2014; l'unità esaminata risulta in classe energetica "G" con un Ep<sub>gl</sub> di 337,3 kWh/mq\*anno;
17. Tutto ciò premesso e considerato tenuto conto che lo scopo della presente relazione è anche quello di determinare il probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura esecutiva, tenuto conto altresì delle *caratteristiche del mercato* in cui tali immobili sono inseriti e considerata infine una visione degli stessi nell' *ottica dell'ordinarietà del giudizio di stima*, in base a quanto poco sopra espresso, si ritiene che il *criterio di stima* che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudentiale e sicura valutazione, sia quello *comparativo*.

Tale *metodo comparativo* opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando fabbricati consimili oggetto di compravendita di recente passato prossimo con inoltre la possibilità di introduzione di "*parametri correttivi*" che tengano conto dell'esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli



Immobili in questione che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni degli stessi.

Nello specifico oltre che alle conoscenze personali dirette del mercato immobiliare locale, stata effettuata una ricerca ed analisi sui dati disponibili sul Web, sono state consultate le Agenzie Immobiliari Ercolani e Dream Tuscany, e si è tenuto conto dei valori dell' OMI.

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la valutazione del grado di commerciabilità del bene in questione deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità intrinseche dello stesso anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura.

L' immobile risulta ubicato in Comune di Sinalunga, frazione Bettolle, in area non molto distante dal centro storico, posta sulla direttrice di collegamento con il Capoluogo, attraverso Guazzino. L'area ha prevalente destinazione residenziale e la sua urbanizzazione, iniziata a metà degli anni '50, è stata poi completata nei decenni successivi; pur riscontrandosi nella stessa interventi recenti di edificazione e recupero o riqualificazione di edifici esistenti, il punto in cui sorge l'immobile in questione risulta qualitativamente non eccelso; si fa notare in particolare la scarsa dimensione della viabilità di accesso che non consente – pur se a doppio senso – l'agevole scambio di due veicoli.

L'unità abitativa in esame ha una discreta esposizione e dotazione di spazi anche accessori, nonché di resede esclusivo, seppur in alcuni casi necessiti almeno un riordino degli stessi; per quanto sopra detto si può affermare che il bene in esame posseda un sufficiente grado di commerciabilità.

Visto quindi quanto esposto precedentemente, tenuto conto dell' ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del grado di commerciabilità e di tutto quanto concerne l'immobile esaminato ivi compreso il suo





stato manutentorio e le possibilità offerte dalle dimensioni e dotazioni di spazi anche accessori, tenuto altresì conto del criterio di stima prescelto e fatte le opportune valutazioni è possibile riferire che al bene suddetto così come precedentemente individuato e descritto, sia attribuibile un valore commerciale di **€. 156.000,00** (diconsi euro *centocinquantaseimila/00*) *complessivi* e determinati moltiplicandone la consistenza ragguagliata (del solo appartamento con accessori e resedi, ma non del garage con terrazzo per i quali si è considerata la sola incidenza come aree pertinenziali) pari a 151,00 mq, per il costo unitario stimato di €/mq 1.100,00 (diconsi millecento/00 euro al metro quadrato) e decurtando dal valore ottenuto la somma di circa €. 9.000,00 - necessaria per gli interventi di regolarizzazione amministrativa e redazione Attestazione di Abitabilità, calcolata prudenzialmente come segue:

\_ spese tecniche per pratica amministrativa €. 635,00 comprensivi di CNP ed IVA.

\_ opere edili per demolizione e smaltimento garage €. 5.400,00

\_ spese professionali per adeguamento catastale post interventi €. 570,00 comprensiva di CNP ed IVA

\_ diritti catastali €. 50,00

\_ spese per verifiche impianti, certificazioni di conformità, redazione e deposito di Attestazione di Abitabilità (escluso eventuali impreviste spese di adeguamento/riparazione impianti) €. 2.600,00

Il prezzo sopra indicato non tiene conto di eventuale decurtazione per minori garanzie civilistiche su immobile oggetto di procedura esecutiva, per la cui applicazione ci si rimette alla discrezionalità del Giudice.

18. Si allegano alla presente relazione:

- a. Estratto di mappa catastale in scala 1: 2000;
- b. Certificati catastali storici aggiornati;



- c. Planimetria catastale in scala 1:200;
- d. Copia Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita .....
- e. Nota trascrizione RP 1492/1967
- f. Nota trascrizione RP 2236/2013
- g. Nota trascrizione RP 35/2010
- h. Nulla Osta del 02.07.1954, P.E. 18/54
- i. Licenza Edilizia n. 08/59 del 06.03.1959
- j. Concessione Edilizia n. 99/78 (P.E. 134/78 e 113/78) del 31.07.1978
- k. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/1990 del 09.07.1990
- l. Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 08/6778 del 21.03.2008 e successive.
- m. Attestato di Prestazione Energetica;
- n. Ricevute di Trasmissione della Relazione alle Parti;
- o. Rilievo Fotografico;
- p. Verbale di Accesso;
- q. CD ROM contenente tutta la suddetta documentazione in formato PDF e WORD.
- r. Progetto di Notula – Richiesta di Liquidazione
- s. Scheda di Sintesi in triplice copia.

Il sottoscritto ritenendo esaurito l'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli.

Montepulciano li, 13.08.2014

Il Tecnico Incaricato  
(Alessandro Piccardi architetto)

