

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Siena**

***R.G.E. n° 78/2019***

**Contro:** ;  
- (*deceduto in*  
*Montepulciano il* - *Curatore* *Sig.*  
);

**Promossa da:**

- sede .

**Relazione Peritale e di Stima**

**Esperto Stimatore: Arch. Michela Metri, sede**

**PREMESSA** - In ordine alla procedura in oggetto il Tribunale di Siena in persona del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare *Dott. Flavio MENNELLA*, nominava esperto per la valutazione del valore del compendio pignorato e rispondere ad altri quesiti la sottoscritta *Dott. Arch. Michela Metri*

che provvedeva all'accettazione dell'incarico con verbale del 14/12/2019 (deposito pct del/il 15/12/2019).

La sottoscritta, in qualità di T.E., al fine di assolvere l'incarico, ha proceduto alla conoscenza dei dati necessari, mediante sopralluoghi,



misurazioni, acquisizioni di atti e informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme ed altri Uffici Pubblici.

Per brevità e maggior chiarezza si riportano i quesiti, contraddistinti dal *num. 1* al *num. 25*, seguiti dalla rispettiva risposta così come nell'ordine formulato dall'Ill.Mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

***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 e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).***

Dalla verifica del fascicolo telematico, la documentazione depositata appare completa; relativamente alle documentazioni contenute nel fascicolo, risulta depositato il certificato notarile redatto dal Notaio Dott.

attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Si allegano alla presente relazione, aggiornate visure catastali e visure iscrizioni e trascrizioni.

***2. Trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato, nonché i certificati storici di residenza e di stato di famiglia del debitore esecutato; 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, né 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 documentazione depositata e i dati contenuti nel pignoramento consentono l'identificazione dei beni; come e per quanto da atti di fascicolo (certificazione notarile, ecc.) ed in perizia poi sotto riportato.

Dall'atto di pignoramento e nota di trascrizione dell'atto di pignoramento R.P. n. 1478/2019, risultano oggetto di esecuzione le quote per il DIRITTO DI PROPRIETA' di ½ ciascuno (in persona dell'Avv.

) e ed insieme per l'intero, quota di 1/1 della piena proprietà, delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) al foglio 18, come segue:

- part.Illa 54, sub. 25, cat. A/2, (abitazione di tipo civile);
- part.Illa 54, sub. 14, cat. C/6, (rimesse, autorimesse, ecc.).



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

La documentazione depositata appare esaustiva, per quanto altro si rimanda alla certificazione notarile in atti di fascicolo, oltre a documentazioni/visure allegati alla presente relazione.

Per quanto di riferimento alla provenienza ultraventennale, si rimanda alla certificazione notarile in atti; si allegano a complemento alla presente relazione, stralcio atto di compravendita del 26/08/1966 Rep. 4792/2010 trascritto a Montepulciano in data 12 settembre 1966 R.P. n. 2113 dal quale si riporta: "... ai sig.ri *che accettano e acquistano indivisamente tra loro nella misura di un mezzo per ciascuno ...*

*A) L'appartamento situato al piano secondo contraddistinto del numero 6 del blocco 1 composto da due camere, una sala, cucina, un ripostiglio, un ingresso-corridoio e servizi ... B) un vano ad uso garage posto al piano seminterrato, confinante con resede condominiale ecc. ... Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà secondo i millesimi attribuiti alle porzioni di fabbricato in oggetto nel regolamento di condominio ... il regolamento di condominio che regola la comproprietà del complesso*



*immobiliare denominato (Blocco primo lato Hotel Terme) di cui fanno parte le porzioni vendute con il presente atto; tale regolamento ... si trova allegato sotto la lettera "B" all'atto a mio rogito in data odierna Rep. n. 4790 ...",*  
oltre a copia delle seguenti note di trascrizione:

- nota di trascrizione del 20/02/1997 Reg. Part. n. 504 Reg. Gen. n. 660 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione, Immobili siti in Chianciano Terme (SI), a favore ;

- nota di trascrizione del 10/04/2009 Reg. Part. n. 1054 Reg. Gen. n. 1734 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione, Rep. n° 15/478/9 - Atto amministrativo, data 30/03/2009, Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Montepulciano (SI) - Immobili siti in Chianciano Terme (SI), a favore ;

- nota di trascrizione del 19/05/2017 Reg. Part. n. 1453 Reg. Gen. n. 2027 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione, Rep. n° 15/478/9 - Atto amministrativo data 30/03/2009 - Immobili siti in Chianciano Terme (SI), a favore

alla Sez. D - Ulteriori Informazioni, eredi: figli per legge. Nota corretta d'ufficio per errore di descrizione del sub nel progressivo n. 1;

- nota di trascrizione del 14/07/2022 Reg. Part. n. 2361 Reg. Gen. n. 3138 Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione, Rep. n°



288647/88888 del 12/07/2022, Pubblico ufficiale Montepulciano - Immobili  
siti in Chianciano Terme (SI), a favore

da detta Nota, Sez. D - Ulteriori informazioni, si riporta:

*"Devoluzione per legge - erede - fratello/sorella  
germano - chiamato rinunciatario - figlio/a  
- chiamato rinunciatario - figlio/a".*

Si riporta che dalle visure effettuate presso la conservatoria dei RR.II.  
di Montepulciano non risultano trascrizioni per Accettazione tacita di eredità  
per quote di diritti di proprietà pervenuti in successione sugli immobili  
oggetto di pignoramento.

**4. Effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto  
accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di  
pignoramento.**

Effettuate le visure catastali aggiornate, gli immobili oggetto di  
pignoramento risultano censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Prov.  
di Siena del Comune di Chianciano Terme, al foglio 18 come segue:

- N.C.E.U. del Comune di Chianciano Terme (SI), Foglio 18 Part.IIa n.  
54 sub. 25, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3,  
consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale: 153 mq, totale  
escluse aree scoperte: 149 mq, rendita 890,89 Euro, indirizzo Via  
Alessandro Manzoni n. 12, piano: 3, intestato a:



nato a

, diritto di Proprietà per 1/1;

- N.C.E.U. del Comune di Chianciano Terme (SI), Foglio 18 Part.lla n. 54 sub. 14, categoria C/6 (rimessa, autorimessa, ecc.), classe 2, consistenza 22 mq, superficie catastale totale: 25 mq, rendita 124,98 Euro, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano: S1, intestato a:

, diritto di

Proprietà per 1/1.

Dalla visura catastale, si riporta: il corpo di fabbrica condominiale insiste su lotto di terreno censito al C.T. del Comune di Chianciano Terme al foglio 18 particella 54 qualità ente urbano della superficie di are 15 ca 84.

Si allegano alla presente relazione: visure catastali aggiornate, mappa catastale (Scala 1:2000), copia Planimetrie part. 54 sub. 25 e sub. 14 (Scala 1:200), sulla quale risultano punti di ingresso, collegamenti tra i diversi ambienti, terrazze, ecc..

Per dati di completamento per precedenti identificativi e/o storia degli intestati degli immobili, si allegano, inoltre, visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari dei precedenti:

- foglio 18 particella 494 subalterno 30;
- foglio 18 particella 494 subalterno 17.



Dalle documentazioni catastali non risulta elaborato planimetrico con elenco immobili quanto anche per spazi comuni condominiali.

Per quanto sopra ed altro si rimanda alla certificazione notarile in atti e documentazioni/visure in allegato alla presente relazione.

***5. 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.***

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano accatastate (vedasi planimetrie catastali in allegato alla presente).

NOTA - In riferimento alle aggiornate visure catastali ed informative sopra riportate al punto 4, risultano variazioni d'intestazione catastale/(o volture catastali) a seguito di atto di successione registrato in data 30/06/2022, trascrizione in atti dal 15/07/2022.

***6. Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i***





*lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.*

Risulta corrispondenza tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile sulla base delle planimetria catastali (salvo quanto in nota sotto riportato), nonché tra queste e lo stato dei luoghi quanto anche di riferimento alla distribuzione interna dei vani, locali/ambienti, collegamenti e accessi da spazi esterni, ecc..

Dal titolo di provenienza (v. stralcio atto di compravendita del 1966, in allegato) gli immobili risultano così descritti: "... - *appartamento situato al piano secondo contraddistinto del numero 6 del blocco 1 composto da due camere, una sala, cucina, un ripostiglio, un ingresso-corridoio e servizi confinante con resede condominiale da due lati, venditore da un lato, salvo se altri. B) un vano ad uso garage posto al piano seminterrato, confinante con resede condominiale, venditori da più lati, salvo se altri. ecc. ... Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà secondo i millesimi attribuiti alle porzioni di fabbricato in oggetto nel regolamento di condominio..ecc. ... La vendita viene fatta ed accettata alle seguenti condizioni: 1°) I venditori per se e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo si riservano: ... ecc. c) i lastrici solari salvo una piccola parte del lastrico solare del primo blocco, delimitata in murature ed adibita a tenditoio comune, precisando che gli acquirenti ... avranno diritto esclusivo di stendere sui cinque fili dello stenditoio ... ecc. - ... "precisamente*



*sugli ultimi cinque a confine con la terrazza dell'altro blocco ... ecc. " - (v. stralcio atto compravendita in allegato alla presente).*

NOTA: per quanto sopra, si specifica che, nel titolo di provenienza si legge: *"appartamento situato al piano secondo"* mentre sulla attuale planimetria catastale e documentazioni in atti comunali (relazione condono) si legge "Piano Terzo", quest'ultimo con una diversa indicazione di piano, anche se trattasi del medesimo appartamento, questo dovuto probabilmente alla diversa interpretazione delle quote di piano dall'ingresso principale del vano scala condominiale rispetto il resede esterno di natura collinare.

Da riscontri di piccole carenze grafiche rispetto ad una ultima planimetria in atti comunali dell'appartamento (quali ad es. rappresentazione grafica di pilastri e/o questi con linee della tramezzatura), oltre altro eventuale non riscontrato o riscontrabile, ne sarà valutato nella determinazione del valore di stima, al punto decurtazioni.

***7. 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.***

Non ricorre la fattispecie.



**8. 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.**

Non ricorre la fattispecie.

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

Le unità immobiliari non necessitano di variazioni per aggiornamento planimetrico del catasto, gli attuali identificativi dell'immobile come da atti pregressi corrispondono allo stato dei luoghi, salvo quanto sopra riportato (punto 6).

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

Dalle documentazioni in atti e dalle risultanze documentali reperite presso la Conservatoria dei RR.II. Ufficio di Montepulciano (immobile foglio 18 part. 54 sub. 25), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che



per completezza, si riportano di seguito in elenco:

**Iscrizioni contro:**

- Iscrizione del 30/05/2008 Registro Particolare 505 Registro Generale 2721, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico Ufficiale Notaio -  
Repertorio 104888/15723 del 28/05/2008, Immobili siti in

, a favore

;

- Iscrizione del 16/10/2014 Registro Particolare 493 Registro Generale 3157, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIENA - Repertorio 1372 del 18/04/2014, Immobili siti in Chianciano Terme (SI), a favore

**Trascrizioni contro:**

- Trascrizione contro del 22/05/2019 Registro Particolare 1478 Registro Generale 2082, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario presso TRIBUNALE DI SIENA - Repertorio 756 del 15/03/2019, Immobili siti in Chianciano Terme (SI), a favore di

sede

.



- Trascrizione del 14/07/2022 Registro Particolare 2361 Registro Generale 3138 Pubblico ufficiale Montepulciano Repertorio 288647/88888 del 12/07/2022 Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione.

NOTA – Relativamente alla provenienza dei beni si rimanda al precedente punto 3) ed alle documentazioni in atti di fascicolo.

Per quanto sopra e di completezza, si allegano alla presente, copia elenco formalità al nominativo rilevazione dei volumi repertori vol. 462 pag. 73 ispezione per immobile foglio 18 part.IIa 54 sub. 25, e documentazioni/visure reperite presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano.

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

E' stata acquisita la mappa catastale dei beni oggetto di pignoramento ed allegata alla presente relazione (v. documenti catastali).

Presso il Comune di Chianciano Terme non è stato acquisito il C.D.U., trattandosi di unità immobiliari quali appartamento e garage.



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

Il cespite immobiliare ricade all'interno del centro abitato di Chianciano Terme; il fabbricato condominiale sul quale insistono le proprietà oggetto di pignoramento, risulta con destinazione d'uso residenziale; per quanto altro si rimanda agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Dalle documentazioni in atti comunali, risulta:

- per l'immobile condominiale nel suo insieme, di cui le proprietà oggetto di pignoramento fanno parte (foglio 18 part. 54 sub. 25 e sub. 14), autorizzazione di abitabilità del 26 Maggio 1966 per fabbricato di civile abitazione: "... nuova costruzione - Blocco 1° composto di n. 9 appartamenti e n° 9 autorimesse, ecc." (v. documentazioni comunali in allegato).

**13. 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 eventuali abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co.5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 Febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per**



***l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.***

In merito alle pratiche edilizie/autorizzative relative alle proprietà poste in Via A. Manzoni n. 12, il referente dell'ufficio tecnico comunale ha rinvenuto le seguenti documentazioni/pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia, a seguito di domanda in data 10/12/1963 presentata da \_\_\_\_\_, per poter *costruire un fabbricato di civile abitazione via B. Buozzi (Traversa scuole elementari)*, il Sindaco del Comune di Chianciano Terme rilascia autorizzazione in data 1 ottobre 1964 (v. allegato stralcio pratica edilizia/autorizzazione, elaborati grafici, comunicazione approvazione di Licenza edilizia n. 2661/9 del 01/10/1964; Progetto di variante 1965 - Autorizzazione di Abitabilità 1° Blocco 1° del 26/05/1966 oltre ulteriori certificazioni abitabilità su altre porzioni di corpi di fabbrica condominiale 2° Blocco del 04/06/1966, abitabilità accessori del 14/01/1967, ecc.);

- Condono edilizio, a seguito di domanda sanatoria edilizia Prot. 343 del 17/03/1986 presentata da \_\_\_\_\_ *per modifiche prospettiche e installazione di controfinestre*, il Sindaco del Comune di Chianciano Terme rilascia autorizzazione n. 372 del 1987 edilizia in sanatoria - Pos. 1162 (v. stralcio documentazioni in allegato); domanda sanatoria edilizia Prot. 343 del 17/03/1986 presentata da \_\_\_\_\_, *per aumento della*



*superficie utile chiudendo con tamponatura a vetri e telaio metallico un balcone esistente, il Sindaco del Comune di Chianciano Terme rilascio autorizzazione n. 371 del 1987 edilizia in sanatoria - Pos. 1162 relativo ad immobile Via A. Manzoni n. 12 Piano Terzo int. 6 (v. stralcio documentazioni in allegato elaborati grafici planimetrici: progetto autorizzato, stato attuale con indicazione opere abusive, sovrapposizioni ecc., documentazione fotografica, relazione tecnica, rilascio nulla-osta vincolo idrogeologico, planimetrie catastali, domande di condono-sanatoria, ecc. ); trattasi di ultimo elaborato grafico planimetrico in atti comunali, distribuzione interna vani/ambienti come poi da riscontri visivi di sopralluogo e documentazione fotografica riscontrato in allegato alla presente.*

Pratiche/documentazioni in atti comunali aventi ad oggetto sanatoria/interventi sulle parti comuni del fabbricato condominiale nel suo insieme, oltre le proprietà oggetto di pignoramento:

- Prot. n. 17162 del 14/11/2022 documentazione presentata da arch.   
domanda SCIA in sanatoria al nominativo quale  
amministratore di condominio per interventi sugli immobili di cui C.F. foglio 18 part. 54 sub. 18, 20, 24, 25, 28, 29 e 32 con destinazione d'uso residenziale per *opere eseguite in difformità rispetto pratica/licenza edilizia n. 2661/9 del 01/10/196.* (v. stralcio documentazioni in allegato, Prot.,





documentazione fotografica, sovrapposizione, Tav. grafica SCIA - prop.

oltre altre proprietà non oggetto della presente relazione, all. E, all. F);

- Prot. n. 17705 del 24/11/2022 documentazione presentata da arch. \_\_\_\_\_, domanda CILAS Via Manzoni 12 Chianciano Terme, al nominativo \_\_\_\_\_ quale amministratore di condominio per interventi sugli immobili di cui C.F. foglio 18 part. 54 sub. 18, 20, 24, 25, 28, 29 e 32 per intervento nell'ambito di applicazione SuperBonus 110% (interventi volti ad un miglioramento di almeno due classi energetiche dell'immobile, per dettaglio interventi previsti, vedasi stralcio documentazioni fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Chianciano Terme, in allegato alla presente, relazione tecnico-descrittiva, Prot., pratica contenimento energetico unità immobiliari totali in n. 9 appartamenti) - interno 6 \_\_\_\_\_, immobile di cui alla presente relazione).

Per quanto in atti riportato ed in sede di sopralluogo riscontrato e/o riscontrabile, la proprietà risulta complessivamente nella sua distribuzione planimetrica come da elaborati grafici depositati presso l'archivio comunale (v. sopra in elenco); salvo piccole situazioni riscontrate come anche sopra punto 6. riportato (per l'autorimessa non risulta in atti comunali un elaborato grafico quale variante finale relativa all'originaria licenza edilizia con successiva Variante e Abitabilità, che riporta una diversa forma nella parete



interna del locale retro garage di collegamento agli ambienti condominiali di piano e vano ascensore; inoltre sia nel garage che nell'appartamento sugli elaborati grafici comunali e/o catastali non risultano graficamente riportati o presenti in diversa posizione i pilastri/tramezzatura interna. Per detti riscontri di lieve entità, il referente dell'ufficio tecnico comunale, informa che potrà essere presentata sanatoria quale pratica CILA per rettifica grafica (v. regolamento edilizio comunale), senza corresponsione di sanzione in quanto trattasi di interventi che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e come anche risulta da planimetria catastale, pertanto saranno considerarsi importi riferiti a €. 50,00 per diritti, oltre spese tecnico/progettista, per un importo indicativo di circa €. 2.000,00 e come già al punto 6. descritto, ne sarà valutato nella determinazione del valore di stima, al punto decurtazioni.

***14. Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia informatica su CD-rom o chiave USB) della relazione di stima per la trasmissione alla Procura della Repubblica.***

Per quanto è stato possibile riscontrare dalle documentazioni (punto 13.) reperite dal referente dell'ufficio tecnico comunale e per quanto da



sopralluoghi è stato possibile visivamente riscontrare se sono sopra descritte le condizioni attuali in risposta al quesito.

***15. Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.***

In atti comunali, servizio urbanistica ed edilizia privata, risulta presentata pratica C.I.L.A.S. num. 17705 data protocollo 24/11/2022 per Riquilificazione energetica edificio di civile abitazione, a nome di  
- Amministratore condominio, ecc.  
(vedasi documentazioni in allegato alla presente), per numero 9 unità immobiliari tra cui l'immobile SUB. 25 abitazione oggetto della presente procedura, con allegate dedicate documentazioni e A.P.E. convenzionale (emissione 19/11/2022) ante intervento e post intervento (v. documentazioni in allegato alla presente).

Non risulta in atti comunali, l'attestato di prestazione energetica A.P.E. "tradizionale", redatto ai fini del d.lgs.192/2005 per l'immobile oggetto di procedura esecutiva, pertanto ne è stata redatta una dedicata (immobile abitativo C.F. foglio 18 part.IIa 54 sub. 25 ) a corredo della presente relazione.



***16. Effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC.***

Il primo accesso congiunto è stato effettuato in data 01/07/2021 (v. verbale congiunto redatto dal referente del custode giudiziario in atti), sono stati eseguiti primi rilievi peritali e fotografici (v. documentazione fotografica in allegato alla presente relazione).

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

In sede di sopralluoghi sono state effettuate le necessarie verifiche grafiche e misurazioni, ed eseguito dedicato rilievo fotografico. Effettuato l'accesso e la verifica della toponomastica ufficiale presso l'ufficio comunale, si procede alla descrizione dell'immobile pignorato.

**APPARTAMENTO con GARAGE** - sito in,

**comune:** Comune di Chianciano Terme (SI);

**località:** Chianciano Terme all'interno del centro abitato;



**indirizzo:** Via A. Manzoni, num. civ. 12;

**scala:** unica interna a comune condominiale (v. planimetrie catastali e comunali in allegato alla presente);

**piano:** **appartamento** posto al piano terzo **int. 6** (descritto su documentazioni concessione in sanatoria e relazione illustrativa del 1986 in atti comunali) con ingresso su vano scala condominiale, questo dotato di ascensore, garage e locali accessori/tecnici condominiali (catastalmente posti al piano seminterrato). Da certificato abitabilità, il blocco condominiale risulta di piani 6: piano seminterrato, piano elevato, primo, secondo (*sul quale insiste l'appartamento oggetto di esecuzione*), terzo e quarto; il **garage**, posto al piano terra e resede, catastalmente al piano seminterrato ha ingresso carrabile direttamente dalla resede/spazi esterni comuni sul prospetto laterale, internamente, dal garage e piccolo rip./cantina retrostante, si accede mediante porta dedicata al disimpegno condominiale di piano con ascensore e vano scala ai sovrastanti appartamenti, mentre insistono negli spazi/locali tecnici, contatori condominiali (il tutto come da documentazione fotografica in allegato alla presente);

**caratteristiche esterne:** l'appartamento è parte di un fabbricato condominiale denominato "Primo Blocco lato verso Hotel Terme" (v. atto di compravendita del 1966) composto complessivamente di n. 9 unità abitative e n. 9 autorimesse, ciascuno con ingressi su vano scala condominiale oltre



garages e locali contatori su spazi condominiali. Il fabbricato condominiale di cui sono parte le proprietà oggetto di pignoramento, risulta caratterizzato da tre prospetti liberi, ciascuno con affacci, terrazze e/o verande riversanti sul resede perimetrale, oltre un lato in adiacenza/comune con altro blocco condominiale.

Sui prospetti frontale e posteriore, caratterizzati da una maggiore estensione, insistono gli affacci dei vani principali dell'appartamento. Sul fronte principale, caratterizzato da veranda insistono i collegamenti ed affacci della cucina-pranzo e camera, questo riversante su resede di ingresso e area boschiva/a verde di confine, oltre vedute su strutture alberghiere retrostanti la zona Piazza Italia. Sul prospetto posteriore insistono gli affacci riversanti su resede ed edifici di confine (edificio scolastico, ed altro) mentre il prospetto laterale, di più piccola estensione, risulta un terrazzo con gli affacci dei bagni, questo riversante sul resede e strada di accesso.

La zona è dotata di diversi servizi rivolti ad un'utenza di tipo residenziale ed alberghiera; questi conferiscono al territorio una discreta qualità della vita su percorrenze di media distanza.

Il fabbricato condominiale, realizzato con struttura portante in c.a. e tamponature in muratura, presenta finitura esterna intonacata e tinteggiata con coloritura di tonalità giallo-pastello, in alcune parti e tonalità marrone-chiaro in altre parti. Le terrazze presentano parapetti tinteggiati in tonalità



marrone, come gli avvolgibili delle finestre, oltre infissi in legno dotati di vetro singolo e copertura del tipo lastrico solare. Sul prospetto frontale è presente la terrazza-veranda caratterizzata da chiusura a vetri con intelaiatura in alluminio anodizzato (v. relazione condono edilizio) oltre a presenza di doppi serramenti sempre in alluminio in diverse finestre/portafinestra (v. documentazione fotografica e comunale) dell'appartamento.

La resede esterna, risulta con finitura ad asfalto, la pavimentazione nel punto di ingresso come le soglie e davanzali delle finestre risultano in pietra tipo travertino; nei terrazzi pavimentazione con mattonelle tipo "gres" (vedasi documentazione fotografica in allegato alla presente).

**caratteristiche interne:** internamente, l'appartamento risulta pavimentato con mattonelle tipo marmo e/o travertino con battiscopa perimetrale di diversa tipologia e colore, questo in particolare nella zona ingresso, soggiorno, corridoio e pranzo mentre nella cucina/angolo cottura risulta una pavimentazione in mattonelle di ceramica chiara, nella zona notte all'interno di una camera e ripostiglio (arredato con letto singolo, come da documentazione fotografica) è presente una pavimentazione con "moquette" mentre l'altra camera presenta una pavimentazione in legno "parquet" oltre battiscopa perimetrale.

La cucina ed i locali bagno presentano alle pareti, un rivestimento in mattonelle di ceramica di diversa forma e coloritura chiara/bianca come



alcune parti nella veranda, le restanti porzioni di parete risultano intonacate e tinteggiate con coloritura chiara-bianca, i restanti vani presentano pareti rivestite con carta da parati di diversa tipologia e colorazione (vedasi documentazione fotografica in allegato).

L'appartamento ha accesso dal vano scala condominiale, mediante portone in legno dedicato, si accede al disimpegno d'ingresso che, con posizione centrale rispetto alla distribuzione planimetrica complessiva, mette in comunicazione i diversi vani dell'appartamento che presentano gli affacci sui tre prospetti del fabbricato. Da elaborato catastale e comunale ha altezza interna di 3,00 m, risulta dotato di n. 3 terrazze della superficie di circa 11,62 mq, oltre la veranda (vedasi elaborato grafico comunale e planimetria catastale).

Dal disimpegno in ingresso dotato di spazio guardaroba (della superficie netta complessiva di circa 9,71 mq), mediante porte dedicate, si accede al corridoio (della superficie netta di circa 7,21 mq) sul quale insistono gli ingressi dei diversi vani mentre sulla destra, si accede all'ampio vano soggiorno (della superficie netta di circa 33,89 mq), questo dotato di ampia finestra con doppio infisso e parapetto a filo muro e/o portafinestra di collegamento al terrazzo, riversanti sul prospetto posteriore.

Dal corridoio, sulla sinistra si raggiunge il locale pranzo e cucina-angolo cottura (della superficie netta di circa 16,82 mq), caratterizzata da finestra e





portafinestra in affaccio e collegamento con la veranda, questa riversante sul fronte principale. Sulla veranda, quale doppia terrazza chiusa (della superficie netta di circa 8,82 mq), mediante apertura dedicata, insiste la caldaia esterna murale dell'impianto di riscaldamento e la portafinestra di una camera matrimoniale (della superficie netta di circa 18,04), questa accessibile direttamente dal corridoio mediante porta dedicata.

Sul corridoio, in posizione opposta a detta zona insistono la porta di accesso del vano ripostiglio/studio e di altra camera; la prima, in sede di sopralluogo è risultata arredata tipo "a camera" (della superficie netta di circa 8,40 mq - v. documentazione fotografica) e dotata di portafinestra con doppio infisso e parapetto a filo muro, la camera (della superficie netta di circa 14,00 mq), risulta caratterizzata da terrazza entrambe con affacci sul prospetto posteriore.

Sul corridoio in posizione centrale insistono le porte di ingresso dei due bagni, uno dotato di terrazza dedicata, mentre l'altro presenta una finestra in affaccio al medesimo terrazzo, entrambi riversanti sul prospetto laterale. I bagni (della superficie netta di circa 5,74 mq ciascuno) risultano dotati di sanitari, oltre a vasca e/o doccia, il tutto come da documentazione fotografica in allegato.

La proprietà oggetto di pignoramento risulta dotata di Attestazione di Abitabilità/Agibilità



**GARAGE** - posto catastalmente al piano primo seminterrato, con ingresso esterno carrabile direttamente dalla resede a comune di accesso anche alle abitazioni condominiali. L'ingresso del garage è riversante sul prospetto laterale del fabbricato, caratterizzato da infisso metallico del tipo a "serranda avvolgibile", tinteggiato con coloritura di tono marrone, posto in prossimità dei locali tecnici condominiali. In sede di sopralluogo, risultava pavimentato accessibile e libero da arredi/materiali; internamente sulla parete opposta all'ingresso, insiste una porta a soffietto di ingresso ad un piccolo locale retro garage (dotato di punto soppalco con alcuni materiali/arredi) da questo, mediante porta dedicata, si accede direttamente al disimpegno condominiale, con ingresso sul vano scala principale di collegamento ai sovrastanti piani degli appartamenti, ascensore e locale contatori (v. documentazione fotografica in allegato). Da elaborato grafico catastale e in atti comunali, questo dispone di una superficie interna di circa 24,90 mq ed altezza interna di circa  $h = 3,00$  m (su elaborato catastale); consistenza catastale di 22 mq superficie totale di 25 mq, al suo interno risultano pareti intonacate e tinteggiate con coloritura di tono chiaro/bianco come il soffitto; la pavimentazione risulta caratterizzata da una pavimentazione in mattonelle di coloritura di tono chiaro/bianco, risultano presenti linee punti luce, con canaline e/o tubazioni a vista/scarico del sovrastante piano posto a soffitto in prossimità dell'ingresso, un punto acqua, ecc. (v. come sopra punto 6 e 13



riportato per parete interna e porta di accesso al vano condominiale retrostante).

**superficie netta in mq:** l'appartamento int. n° 6, catastalmente al piano terzo risulta complessivamente, della superficie netta complessiva di circa 120,00 mq oltre terrazze della superficie di circa 11,62 mq e veranda della superficie di circa 8,82 mq, oltre vano scala e locali/spazi condominiali (compresi i diritti proporzionali di comproprietà secondo i millesimi attribuiti alla proprietà oggetto di pignoramento il tutto come da atto di compravendita del 26/08/1966 e documentazioni fornite dall'amministratore di condominio), spazi resede a comune di accesso alle proprietà (v. documentazione fotografica in allegato); superficie catastale totale di 153 mq; totale escluse aree scoperte 149 mq..

Il garage pertinenziale, risulta catastalmente della consistenza di 22 mq, superficie catastale totale 25 mq..

**confini:** con resede condominiale da due lati e strada condominiale; l'appartamento, con vano scala ascensore condominiale e int. n. 5 Prop. tre lati liberi, salvo se altri;

**dati catastali attuali:** si rimanda al punto 4 sopra, e per quanto in perizia riportato;

**eventuali pertinenze - accessori:** risultano spazi/resede comuni di ingresso alle autorimesse oltre vano scala e ascensore di ingresso agli appartamenti,



come anche risulta da documentazione fotografica oltre quanto riportato in atti notarili (compravendita del 26/08/1966), per punto stenditoio su lastrico solare di copertura.

**Eventuale caratura millesimale contenuta nel regolamento di**

**condominio**: risulta costituito condominio per la proprietà immobiliare oggetto di pignoramento. Dalle documentazioni fornite dall'Amministratore condominiale di Chianciano Terme, risultano attribuite alle proprietà oggetto della presente relazione peritale n. 125 di millesimi mentre per ascensore/scala 114 di millesimi (v. documentazione fornita dall'amministratore in allegato alla presente).

**Descrizione degli impianti**: l'appartamento è dotato di tutti gli allacci e predisposizioni necessarie alla civile abitazione.

Sulla parete della terrazza-"veranda", riversante sul fronte principale (v. elaborati grafici in atti comunali), è installata una caldaia murale a gas-metano, per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento (da recenti informative telefoniche il sig. ha riferito che la caldaia risulta essere funzionane e di non aver ad oggi riscontrato problemi). All'interno dei vani dell'appartamento risultano installati gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento.

**In relazione agli impianti non risultano depositate documentazioni in atti comunali per certificazioni e/o dichiarazioni di conformità** (v. anche



quanto sopra punto .13 di perizia riportato).

L'appartamento al suo interno, in sede di sopralluoghi, risultava con un "normale", a punti come successiva specifica "mediocre" stato di manutenzione (vedasi verbale di primo accesso congiunto depositato in atti), per presenza di macchie di umidità per precedenti infiltrazioni di acqua e/o condensa in particolare nella zona veranda all'intradosso del solaio sovrastante di altra proprietà, oltre a carattere puntuale piccoli punti con distacco di tinteggiatura e/o moquette all'interno del bagno e in una camera, salvo se altro; gli ambienti interni presentano una distribuzione interna e finiture che risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato con successiva pratica di condono, il tutto come meglio risulta da documentazione fotografica in allegato.

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

La sottoscritta in relazione alle valutazioni e considerazioni determinate per



la proprietà immobiliare, nella sua tipologia di struttura e di pertinenze o altro, ritiene congrua e compatibile la vendita in forma indivisa (LOTTO UNICO). Risultano oggetto di pignoramento la quota di \_\_\_\_\_ (  
(in persona dell'Avv \_\_\_\_\_ in  
proprio ma quale \_\_\_\_\_ )  
ed insieme per l'intero (quota di 1/1) della piena proprietà di appartamento "A2" e garage "C6" oltre a resede/ spazi condominiali.

NOTA - vedasi punto 3) di perizia sopra riportato, per riscontri documentali e l'allegata stampa nota di trascrizione del 14/07/2022 Reg. Part. n. 2361 a favore \_\_\_\_\_ (documentazione conservatoria).

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



Non ricorre la fattispecie.

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

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, riferito al LOTTO UNICO), in sede di sopralluogo, risultava occupato a titoli di residenza principale dal Sig. \_\_\_\_\_ (vedasi certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Chianciano Terme, Ufficio Anagrafe in data 20/02/2020 e certificato di morte del Sig. \_\_\_\_\_ già depositati in atti).

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

Non ricorre la fattispecie.



22. *Segnalare sempre, in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo (o, in caso di affitto, della quota di corrispettivo imputabile al godimento dei soli immobili, laddove non espressamente determinata dalle parti nel contratto) rispetto al giusto prezzo della locazione, il tutto ex art. 2923, co. 3 c.c..*

Non ricorre la fattispecie.

23. *Anche in assenza di contratti, quantificare il giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento di fabbricati e terreni pignorati.*

Determinazione giusto prezzo locazione degli immobili oggetto di pignoramento:

Si rimanda a dedicata relazione.

24. *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 saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9, disp. att. c.p.c.;*





Non risultano vincoli richiamati dal quesito, salvo quanto in atti notarili e regolamento di condominio descritto (v. stralcio atto compravendita del 26/08/1966 trascritto il 12/09/1966 R.P. n. 2113 con allegati, regolamento di condominio ecc., in allegato alla presente); si rimanda agli atti e documentazioni sopra in elenco punti 3), 4), 6), 10) e 13) di perizia riportato.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale e S.I.T. della Prov. di Siena, la proprietà ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923, per quanto altro si rimanda al Piano Strutturale, N.T.A. e regolamenti urbanistici/edilizi.

Relativamente alle parti comuni/condominiali per dati ed oneri, in data 20/02/2023 sono stati fornite dedicate documentazioni dall'amministratore di condominio , che si allegano alla presente e dalle quali risulta: consuntivo di spesa esercizio 1 maggio 2021 - 30 aprile 2022, al nominativo totale spesa 1.945,03; saldo scheda -6.707,51; rimanenze debito €. 8.652,54, Regolamento di Condominio e tabelle millesimali dalla quale risulta al nominativo interno 6 Valori Milles. 125; Ascensore/Scala Milles. 114 (v. allegati).

**25. Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti**



*cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita 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 aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

Per meglio giustificare il risultato cui perverrò nella valutazione, preciso il criterio ed il metodo che ho ritenuto più logico adottare nel presente caso. Il criterio è dettato direttamente dallo scopo pratico che la stima deve conseguire e, nel caso corrente, è evidente quello di dover determinare, con la maggior precisione possibile, il valore di mercato del cespite immobiliare, nelle condizioni in essere, come per quanto sopra descritto, sanatorie, ecc., quale base per la vendita mediante asta pubblica.



Risulta, quindi, più logico non avvalersi della scelta per un qualsivoglia metodo analitico, in funzione del fatto che da tempo è stata superata la relazione che legava in forma direttamente proporzionale la misura dell'utile a quella del capitale.

A fronte di quanto sopra, ritengo sia più attendibile adottare il metodo " Sintetico Comparativo " che si basa essenzialmente sul confronto con altri immobili in stati conservativi paritetici (fabbricati, appartamenti, accessori/cantine, garage, resede/terreni/pertinenze, ecc.), dei quali si conoscono i valori, con il presupposto che il perito abbia una buona conoscenza del mercato immobiliare locale e sensibilità estimativa anche in relazione alle valutazioni di mercato per immobili nel periodo storico e delle zone di riferimento.

Inoltre è stata eseguita una ulteriore valutazione comparativa in forma precauzionale ma oggettiva per scostamenti economici e metrici come da banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siena, di cui anche alla tabella sotto riportata ed al manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2 - Det. Cons. Imm.li..

Anno 2021 - **Semestre 2** Provincia: SIENA Comune: CHIANCIANO  
**TERME - Fascia/zona: Suburbana/TERMALE E TURISTICA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	580	860
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	800



Autorimesse	NORMALE	205	290
Box	NORMALE	250	345
Posti auto coperti	NORMALE	225	310
Posti auto scoperti	NORMALE	155	220
Ville e Villini	NORMALE	770	1050

Anno 2022 - **Semestre 1** Provincia: SIENA Comune: CHIANCIANO  
**TERME - Fascia/zona: Suburbana/TERMALE E TURISTICA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	500	750
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	760
Autorimesse	NORMALE	195	275
Box	NORMALE	240	330
Posti auto coperti	NORMALE	215	295
Posti auto scoperti	NORMALE	150	210
Ville e Villini	NORMALE	730	1000

**Ufficio del territorio di Siena - annualità 2018**

**Fascia/zona: Regione Agraria n. 6**

Tipologia	Val di Chiana	Valore Agricolo (€/Ha)
Resedi e similari	terreni	76440,60

Quanto per avere un riscontro nella determinazione del valore più attendibile di base dell'immobile (appartamento e accessori uso esclusivo, garage/cantine, spazi/resede/accessori comuni condominiali, come da atto di compravendita del 26/08/1966 Rep. n. 4792, ecc.) il tutto per quanto riferito al lotto unico per quota oggetto di pignoramento di 1/1 per il diritto di proprietà, oltre informativa su agenzie immobiliari per immobili similari in zona, riscontrabili e riscontrati anche in siti internet.

In base a quanto detto ed esposto, tenuto conto delle caratteristiche



intrinseche ed estrinseche delle proprietà oggetto di pignoramento, della loro ubicazione ed esposizione, tenuto presente le destinazioni e la consistenza, considerato lo stato di diritto e di fatto in cui si trova (vedi punto 13 di perizia), effettuati gli opportuni e necessari calcoli estimativi, in base agli accertamenti eseguiti in loco, tenuto conto degli elementi comparativi di valutazione in mio possesso, con arrotondamento, il PREZZO DI VENDITA più attendibile, determinabile dalla sottoscritta, per un valore possibile di realizzo per la suddetta proprietà immobiliare, nel suo insieme e completezza, per tutto come meglio sopra descritto, che di seguito si riporta in:

**LOTTO UNICO )**

- **€. 118.000,00 (diconsi euro centodiciottomila/00), con arr.** per quota di proprietà di 1/1 per l'intero relativo ad appartamento sito in Comune di Chianciano Terme, Via Alessandro Manzoni n. 12, posto in fabbricato condominiale e garage/autorimessa con ingresso su resede comune, distinti catastalmente al N.C.E.U. Comune di Chianciano Terme foglio 18 part.lla 54 sub. 25 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), piano 3°, consistenza 7,5 vani superficie catastale totale 153 mq, superficie totale escluso aree scoperta 149 mq, e N.C.E.U. Comune di Chianciano Terme foglio 18 part.lla 54 sub. 14 categoria C/6 (rimesse, autorimesse, ecc.), piano S1, consistenza 22 mq superficie totale 25 mq, oltre resede a comune afferente alle unità



immobiliari condominiali;

vedasi allegate documentazioni catastali.

#### **DECURTAZIONI :**

Per documentazioni al momento rilevabile in archivio comunale, per quanto presente, qualora possano essere presenti altre difformità/diverse situazioni, come anche per pratiche riportate al punto 13 di perizia (anche per pratica edilizia/interventi condominiali che al momento, da informative fornite dall'amministratore condominiale non effettuati) e oneri condominiali.

#### **- IMPORTI FINALI - VALORI.**

SI DETERMINA al momento il prezzo di vendita finale più attendibile una DECURTAZIONE, per quanto sopra, ritenendo opportuno operare a titolo prudenziale (anche per lo stato attuale dell'immobile, nel suo insieme, come sopra in perizia riportata oltre a documentazione fotografica allegata, anche per interventi in rispetto a eventuali pratiche edilizie, ecc., spese condominiali ecc. con un abbattimento forfettario del 15% per le eventuali inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica, pari a €. 17.700,00 (diconsi euro diciassettemilasettecento/00), *(calcolato sull'importo di €. 118.000/00),* per oneri per il cespite oggetto di pignoramento; in considerazione di e per valutazione a quanto sopra in perizia riportata, salvo altro.



**PERTANTO RISULTA, un VALORE FINALE comparato pari a:**

**€. 100.300,00 (diconsi euro centomilatrecento/00) per la quota di**

**1/1 delle proprietà suddette.**

*Tanto riferisce e giudica la sottoscritta, quale esperto per la valutazione degli immobili, in base all'incarico ricevuto ringraziando per la fiducia accordata.*

Montepulciano li 23/02/2023

**L'Esperto**

***Dott. Arch. Michela METRI***

***ALLEGATI :***

Raccolta Allegati, come da disposto di incarico dell' Ill.Mo Sig. Giudice:

- Documentazione Fotografica;
- All. Nota Spese e competenze: ricevute di spesa;
- All. Doc. Comune: stralcio pratiche edilizie, C.E./1964 e succ. relazioni tecniche, elaborati grafici - certificato agibilità/abitabilità 1966; Condono edilizio nn. 371-372/1987; SCIA in sanatoria 2022 per difformità condominiali (intervento condominiale con sub. 25 oltre altre unità immobiliari escluse dalla presente relazione) CILAS 2022 pratica contenimento energetico (intervento condominiale con sub. 25 oltre altre unità immobiliari escluse dalla presente relazione - all. documentazioni/Ape convenzionale ante operam e post operam);



- All. Doc. Catasto: visure, planimetrie, ecc. ;
- All. Doc. Amministratore condominio;
- All. Relazione quantificazione giusto prezzo locazione - punto 23)  
quesiti disposti dal G.E.;
- All. Doc. Ag. Entrate - Conservatoria: visure, elenco sintetico  
formalità , elenco formalità immobile F.18 P. 54 sub.  
25, note di trascrizione, stralcio atto del 26/08/1966 Rep. n. 4792,  
ecc.;
- All. APE: APE appartamento (N.C.E.U. Comune di Chianciano  
Terme foglio 18 part. 54 sub. 25).

