

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

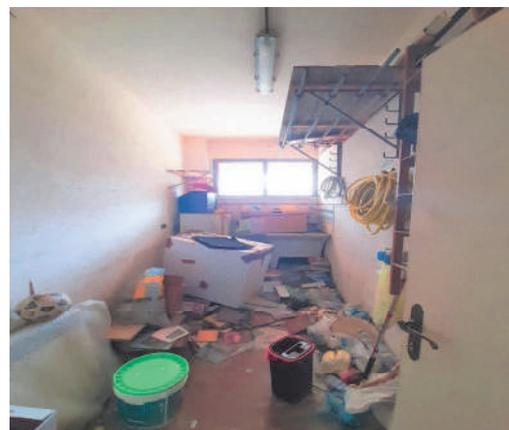
Esecuzione immobiliare RG 105/2021

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE



Siena, lì 12.12.2023

E.I. Rg.105/2021 Tribunale di Siena

Geom. Simonetta Cresti

A circular professional stamp of the Tribunale di Siena, with the text "CTU" and "Simonetta Cresti" visible. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Indice:

1)Premesse generali	Pag. 3
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 4
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 7
4)Vincoli	Pag. 8
5)Elenco formalità pregiudizievoli	Pag. 8
6)Accertamenti urbanistici	Pag. 10
7)Vincoli sovraordinati	Pag. 15
8)Oneri condominiali	Pag. 15
9) Formazione dei Lotti di Vendita	Pag. 16
10) Descrizione del compendio immobiliare	Pag. 16
11)Attestato di prestazione energetica	Pag. 26
12)Valore Lotto di vendita	Pag. 26



1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione prima udienza del 11.08.2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell' Esecuzione Immobiliare n. 105/2021 ponendomi i quesiti di rito, relativi agli immobili oggetto di pignoramento (C.R.I. Montepulciano nota di trascrizione RG 3143 RP 2295 del 26.07.2021) di seguito descritti :

-Diritto di proprietà superficaria quota 1/1 a favore di

e contro

, degli immobili ubicati in
Comune di Montepulciano, Fraz. Montepulciano stazione, Via Goito n.31, censiti al C.F. di detto comune

F° 50 p.IIa 356, Sub. 22 cat. C/6,mq. 14 p.T;

F°50, p.IIa 356 Sub.40 e p.IIa 590(graffati) , cat. A/2, vani 7, p.T-2°

1-Prestato giuramento il 12.08.2022, la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare.

2-Non sono state rilevate carenze nella documentazione presentata. I dati riportati nel pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione sono corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura.

3-Il creditore procedente ha dato comunicazione agli uffici competenti che il compendio immobiliare è interessato dalla Legge 178/2021 con vincoli derivanti da realizzazione in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (cfr all.7).

4- Dalle indagini esperite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Montepulciano è emerso che il debitore, precedentemente residente nell'immobile pignorato , risulta dal 11.02.2022 cancellato dall'APR per irreperibilità - pratica n.35

E.I. Rg.105/2021 Tribunale di Siena



2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Ai fini della continuità catastale si attesta che i terreni su cui sorgono gli immobili in oggetto risultano distinti al C.T. del Comune di Montepulciano (SI) F° 50 p.IIa 356 e p.IIa 590.

La p.IIa 356 seminativo arborato , trae origine da variazione d'ufficio del 27.01.1977 n.177 con la quale veniva soppresso il mappale 355 (a sua volta derivante dalla p.IIa 58 del F°50) e da successiva variazione d'ufficio del 22.09.1983 n. 21283 con la quale viene trasferita ad Ente Urbano di mq. 2.380.

Con Tipo Mappale del 08.09.1995 n. 2330095.1/1995 in atti dal 08.09.1995 la p.IIa 356 viene frazionata assumendo l'attuale consistenza di mq. 1.574 e costituita la p.IIa 590 di mq. 28,00

1-Posto auto coperto situato al p.T del fabbricato di Via Goito, Montepulciano stazione, Comune di Montepulciano(SI)

C.F.- F° 50, p.IIa 356, Sub.22,cat. C/6, cl.1, mq. 14, R.€. 13,01

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 06.10.1995 in atti dal 09.11.1995 n. 23278.1/1995 con la quale venivano soppressi gli immobili predecessori Sub.1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 della p.IIa 356 a loro volta così identificati:

F° 50 p.IIa 356 Sub. 1 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.84/1983 scheda 9084 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub. 2 accampionamento del 22.10.1983 scheda n. 9086 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub. 3 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.85/1983 scheda n. 9085 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub. 4 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.80/1983 scheda n. 9080 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub. 5 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.88/1983 scheda n. 9088 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub.6 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.89/1983 scheda n. 9089 del 1983;



F° 50 p.IIa 356 Sub.7 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.82/1983 scheda n. 9082 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub.8 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.81/1983 scheda n. 9081 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub.9 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.79/1983 scheda n. 9079 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub.10 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.78/1983 scheda n. 9078 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub.11 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.87/1983 scheda n. 9087 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub.12 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.62/1983 scheda n. 9062 del 1983;

F° 50 p.IIa 356 Sub.13 accampionamento del 22.10.1983 n. 9.83/1983 scheda n. 9083 del 1983

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Intestazione catastale:

Diritto di Proprieta' superficiaria per 1000/1000 in regime di comunione dei beni

2- Appartamento di civile abitazione situato ai p.T-2° del fabbricato di Via Goito n.31, Montepulciano stazione, Comune di Montepulciano(SI)

C.F.- F° 50, p.IIa 356, Sub.40 e F°50 p.IIa 590(graftati) , cat. A/2, cl.2, vani 7 , sup.tot. mq. 103,sup.tot. escluso aree scoperte mq. 99, R.€. 668,81

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di variazione per frazionamento e fusione del 06.10.1995 in atti dal 09.11.1995 n. 23278.1/1995 con la quale venivano soppressi gli immobili predecessori Sub.1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13 della p.IIa 356



Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Intestazione catastale:

Diritto di Proprietà' superficiaria per 1000/1000 in regime di comunione dei beni

UTILITA' COMUNI

- F°50, p.IIa 356, Sub. 14 resede al p.T. b.c.n.c. ai Sub. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 , 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41,42,43,44.
- F°50, p.IIa 356, Sub. 15 ,b.c.n.c., corridoio comune ai Sub. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 , 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41,42,43,44 e 45
- F°50, p.IIa 356, Sub. 16 ,b.c.n.c., ingresso comune ai Sub.30, 31, 32, 33, 34, 35,38, 39, 40, 41,44 e 46
- F°50, p.IIa 356, Sub. 17 ,b.c.n.c., locali tecnici comuni ai Sub.30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41,42 e 44
- F°50, p.IIa 356, Sub. 18 ,b.c.n.c., scale comuni ai Sub. 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41,42 e 44

INCONGRUITA' INTESTAZIONE CATASTALE

Si evidenzia che a seguito di donazione a rogito Notaio F. Favilli del
l'intestazione catastale dei beni non è stata aggiornata.

Attualmente il debitore è **unico detentore del diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000. Sarà quindi opportuno presentare giusta voltura catastale all'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio .**

Il costo previsto per l'operazione si attesta in €. 71,00 spese catastali ed €. 200,00 oltre accessori per legge per spese tecniche.



3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Montepulciano i cespiti sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

Gli immobili sono in piena proprietà superficaria del (sopra generalizzato) per essere a questi pervenuti da (con atto di assegnazione a rogito Notaio ,

- per la quota di proprietà superficaria indivisa di ½ da (con atto di donazione a rogito Notaio

A la quota di proprietà superficaria indivisa di ½ era pervenuta in quanto coniugata in regime di comunione dei beni con , alla data di assegnazione a questi.

Alla in attuazione dei propri scopi sociali, il diritto di superficie sui suoli per la costruzione dell'immobile, con convenzione a rogito del Segretario Generale del Comune di Montepulciano

, cui seguiva modifica a rogito del Segretario Generale del Comune di Montepulciano in

Montepulciano in cui seguiva convenzione a rogito del Vice Segretario Generale del Comune di Montepulciano in (

, cui E.I. Rg.105/2021 Tribunale di Siena



seguiva modifica per scrittura privata autenticata nelle firme del Segretario Generale del Comune di Montepulciano in

Il Comune di Montepulciano divenne proprietario del terreno da
con atto del Segretario Comunale di Montepulciano del

4-VINCOLI

Convenzione per costituzione diritto di superficie , atto Segretario Comune di Montepulciano del

a favore di (ed
a carico del Comune di Montepulciano, avente ad oggetto la concessione del diritto di superficie per anni 99 del terreno sito in Comune di Montepulciano , distinto al N.C.T. F°50 p.lla355/6 ora p.lla 356 di mq. 2380 (rettifica della trascrizione n. 2538/1727 del 01.09.1976 per errata indicazione dei mq. del terreno oggetto di cessione)

Si evidenzia Annotazione ai sensi della L. 448/98 , a margine della quale viene riportato che LA SCADENZA DEL VINCOLO DI VENDITA DELLA PROPRIETA' E' DOPO TRENTA ANNI: IN DATA 02.08.2006. PERTANTO LA DURATA DI 99 ANNI E' SOLO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE CHE RESTA VALIDO PER CHI NON HA ACQUISTATO LA PROPRIETA' (

5-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1- Iscrizione contro

di ipoteca volontaria, a favore di

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario , capitale €. 105.000,00 totale €. 210.000,00 della durata di anni 25, contro , gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria sugli immobili posti in Comune di Montepulciano, Via Goito, censiti al C.F. di detto Comune:

E.I. Rg.105/2021 Tribunale di Siena



F°50, p.IIa 356,Sub.40 e F°50 p.IIa 590(graftati) cat. A/2, vani 7, p.T;

F°50, p.IIa 356,Sub. 22,cat.C/6 , mq. 14 p.T.

Spese di cancellazione € 35,00 di diritti.

2- Trascrizione contro [redacted] atto giudiziario del Tribunale di Siena [redacted] per verbale di pignoramento immobili a favore di

contro [redacted] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili posti in Comune di Montepulciano, Via Goito, censiti al C.F. di detto Comune:

F°50, p.IIa 356,Sub.40 e F°50 p.IIa 590(graftati) cat. A/2, vani 7;

F°50, p.IIa 356,Sub. 22,cat.C/6 , mq. 14.

Segue rettifica Trascrizione contro RG n. 906 RP n 703 del 26.03.2015(cfr all.8/b)

3- Trascrizione contro [redacted] atto giudiziario del Tribunale di Siena [redacted] per verbale di pignoramento immobili a favore di

contro [redacted] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria ,sugli immobili posti in Comune di Montepulciano, Via Goito, censiti al C.F. di detto Comune:

F°50, p.IIa 356,Sub.40 e F°50 p.IIa 590(graftati) cat. A/2, vani 7;

F°50, p.IIa 356,Sub. 22,cat.C/6 , mq. 14.

Spese di cancellazione € .200,00 di imposta ipotecaria, € . 59,00 di imposta di bollo, € .35,00 di diritti .Totale € . 294,00(cfr all.8/c)

4-Iscrizione contro [redacted] di ipoteca conc.amministrativa/riscossione, a favore di [redacted] domicilio ipotecario eletto [redacted], derivante da ruolo e avviso di accertamento



esecutivo , capitale € 61.156,98 totale € 122.313,96 contro
, gravante per la quota di proprietà superficiaria 1/1 sugli immobili posti in
Comune di Montepulciano, Via Goito, censiti al C.F. di detto Comune:
F°50, p.IIa 356, Sub.40 e F°50 p.IIa 590 (graffati) cat. A/2, vani 7;
F°50, p.IIa 356, Sub. 22, cat.C/6 , mq. 14.
Spese di cancellazione € 35,00 di diritti.

5- Trascrizione contro _____ atto giudiziario del Tribunale
di Siena _____ per verbale di pignoramento immobili a favore
di _____
, contro _____, gravante per la quota di 1/1 del
diritto di proprietà superficiaria, sugli immobili posti in Comune di Montepulciano, Via
Goito, censiti al C.F. di detto Comune:
F°50, p.IIa 356, Sub.40 e F°50 p.IIa 590 (graffati) cat. A/2, vani 7 p.T-2;
F°50, p.IIa 356, Sub. 22, cat.C/6 , mq. 14, p.T.
Spese di cancellazione € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo,
€ 35,00 di diritti . Totale € 294,00

6-ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base al Piano Operativo del Comune di Montepulciano l'edificio in oggetto ricade in
zona B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

CN- la Città nuova , classe di valore c4- edificio manufatti e pertinenze in classe 4 di cui
all'Art.19 N.T.A.

Classe IV (c4): Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale: edifici o
complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione – realizzati dopo il
1954 – oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore
documentale;

Destinazione d'uso:residenziale

Interventi ammessi :

E.I. Rg.105/2021 Tribunale di Siena



oltre a quanto previsto dall'Art.20 delle N.T.A. (interventi sempre ammessi) negli edifici di tipo c4 sono consentiti gli interventi ammessi negli edifici c3 di cui agli artt.23/2 N.T.A. e quanto descritto all'art.25 delle N.T.A.

art.25 Interventi ammessi per gli edifici c4

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c4 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, oltre che, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal successivo comma 3, l'ampliamento dell'edificio esistente.

2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c4, in aggiunta a quanto previsto per la classe c3, sono consentiti: - consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici; - le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti; - la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate; - le modifiche dei prospetti; è altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime - la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salvi minimi adeguamenti per la costituzione dei requisiti igienico sanitari o di distanza e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio; - gli interventi pertinenziali di cui al successivo articolo 26.



3. Ad esclusione degli edifici e dei complessi edilizi individuati con la sigla c4*, dove non sono consentiti, per gli edifici e complessi edilizi classificati c4 sono consentiti, nel caso di edifici a destinazione residenziale e a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, i seguenti interventi alternativi e non cumulabili che comportano la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente: a) la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a: - 2,70 ml., anche al fine di renderlo abitabile; - 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali. Tali sopraelevazioni sono consentite purché non modifichino la tipologia del tetto e riguardino l'intera copertura dell'edificio;

b) negli edifici residenziali con giardino, per le unità immobiliari comunque dotate di resede, ampliamenti volumetrici verso spazi liberi pertinenziali, fino ad un massimo di 25 mq. di SE per unità abitativa esistente alla data di adozione del presente PO, che non si possono sommare ai 15 mq della classe c3. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui; l'altezza massima di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti. Gli ampliamenti devono uniformarsi alle caratteristiche del contesto di appartenenza e pertanto: - per gli edifici posti nel territorio rurale, le addizioni potranno riferirsi agli organismi tradizionali o tipicizzati, oppure proporre un linguaggio contemporaneo, con materiali innovativi che sappiano integrarsi in quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il contesto rurale, finalizzando l'intervento a riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità; - per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato, mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze. In caso di addizioni volumetriche non si possono realizzare gli interventi pertinenziali e viceversa. c) All'interno dei centri urbani, per gli edifici ad un solo piano



abitabile fuori terra, è ammessa la sopraelevazione, allo scopo di realizzare un nuovo piano abitabile, fino ad una altezza massima in gronda pari a m 7,50, e nel rispetto delle seguenti condizioni: - l'intervento deve essere limitato all'edificio principale, senza interessare i volumi secondari e non deve comportare l'aumento della superficie coperta; - l'intervento deve comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva; Gli interventi di addizione di cui alle lettere a), b) e c) sono alternativi agli interventi pertinenziali, di cui al successivo art. 26. 4. Per gli edifici specialistici destinati ad attività economiche sono consentite le seguenti addizioni volumetriche, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto: • per gli edifici in ambito urbano con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio, ad attività turistico-ricettive o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), sono ammessi interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti. • per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi localizzati nelle aree urbane è ammesso l'incremento della SE entro un Rapporto di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima di 10,50 ml. Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti: - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge; - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; - il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE • per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali localizzati nel territorio rurale è ammesso l'incremento del 5% del Rapporto di Copertura E.I. Rg.105/2021 Tribunale di Siena



- Concessione per la esecuzione di lavori edili n. 211-II /1975 rilasciata alla ()
in variante al Permesso di Costruzione n. 211/1975,
Comunicazione di fine lavori del 10.05.1980()
- Collaudo statico delle strutture depositato all'Ufficio del Genio Civile di Siena in data
18.11.1978 pratica N. 2303 del 26.01.1977 ()
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Montepulciano in data 17.08.1982
- L'appartamento è stato inoltre oggetto di Concessione Edilizia in sanatoria n. 194
rilasciata alla Cooper Montepulciano in data 16.09.1997 per opere non valutabili in
termine di superficie o di volume

Effettuato il confronto tra lo stato dei luoghi e la C.E. in sanatoria N. 194/1997 si attesta la conformità urbanistica dei beni oggetto della presente ma non delle parti condominiali con specifico riferimento al locale tecnico censito al Sub.17 della p.lla 356.

Si evidenzia infatti che l'attuale stato dei luoghi (due locali tecnici condominiali) è conseguente alla suddivisione dell'unico locale tecnico rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale (p.lla 356 Sub.17) e negli elaborati grafici progettuali depositati in atti presso il Comune di Montepulciano.

Il Condominio dovrà quindi provvedere a sanare l'irregolarità edilizia accertata.

7-VINCOLI SOVRAORDINATI

L'immobile non ricade in area sottoposta a vincoli sovraordinati

8-VERIFICA VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è costituito in Condominio Via Goito 11/29 ed amministrato dallo

.....

Come da documentazione fornita dall'Amministratore i millesimi generali di proprietà relativi ai beni pignorati sono 86,79 .

Le utenze condominiali sono fornitura di energia elettrica , ripartita per un 10 % in parti uguali e per il 90% in base al consumo rilevato dai singoli contatori ed acqua che viene



suddivisa tra costi fissi per singolo contatore e consumi in base a quelli rilevati dai singoli contatori.

Come da ripartizione preventivo di spesa esercizio 01.07.2023-30.06.2024 le spese condominiali insolute a carico delle unità immobiliari in oggetto ammontano ad € 7.134,27 Risultano altresì preventivati interventi di ripresa cemento armato parti condominiali . L'importo dei lavori a carico delle unità immobiliari in oggetto ammontano ad € 1.129,31

9-FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

La composizione dei Lotti di Vendita è conseguente alla non comoda divisibilità in natura dei beni colpiti da pignoramento, alla natura della proprietà (diritto di superficie) ed alla impossibilità di alienare separatamente il posto auto dall'abitazione.

Per quanto sopra argomentato si procede alla formazione di **UNICO LOTTO DI VENDITA** cosituito dalla proprietà superficaria di appartamento di civile abitazione posto ai piani T-2° e posto auto coperto al p.T. del fabbricato di Via Goito n.31 Montepulciano stazione, Comune di Montepulciano(SI)

Il tutto censito al C.F. del Comune di Montepulciano (SI)

- F° 50, p.lla 356, Sub.40 e F°50 p.lla 590(graftati) , cat. A/2, cl.2, vani 7 , sup.tot. mq. 103,sup.tot. escluso aree scoperte mq. 99, R.€. 668,81
- F° 50, p.lla 356, Sub.22,cat. C/6, cl.1, mq. 14, R.€. 13,01

10- DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Alle ore 11.40 del 25.10.2022 la sottoscritta ha effettuato accesso al compendio immobiliare oggetto di procedura sito in Montepulciano fraz. Montepulciano stazione, Via Goito n.31

Al sopralluogo era presente il Dott. Marco Giglietti per il Custode IVG (



▪Descrizione catastale

C.F. del Comune di Montepulciano (SI)

- F° 50, p.lla 356, Sub.40 e F°50 p.lla 590(graffati) , cat. A/2, cl.2, vani 7 , sup.tot. mq. 103,sup.tot. escluso aree scoperte mq. 99, R.€. 668,81
- F° 50, p.lla 356, Sub.22,cat. C/6, cl.1, mq. 14, R.€. 13,01

▪Intestati:

Diritto di Proprieta' superficiaria per 1000/1000

Beni comuni non censibili

- F°50, p.lla 356, Sub. 14 resede al p.T. b.c.n.c. ai Sub. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 , 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41,42,43,44.
- F°50, p.lla 356, Sub. 15 ,b.c.n.c., corridoio comune ai Sub. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 , 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 40, 41,42,43,44 e 45
- F°50, p.lla 356, Sub. 16 ,b.c.n.c., ingresso comune ai Sub.30, 31, 32, 33, 34, 35,38, 39, 40, 41,44 e 46
- F°50, p.lla 356, Sub. 17 ,b.c.n.c., locali tecnici comuni ai Sub.30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41,42 e 44
- F°50, p.lla 356, Sub. 18 ,b.c.n.c., scale comuni ai Sub. 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41,42 e 44

Ubicazione

Il compendio immobiliare costituisce porzione di più ampio fabbricato edificato nei primi anni '80 del secolo scorso nell'area P.E.E.P. di Via Goito a Montepulciano Stazione, Comune di Montepulciano.

La frazione sorge a circa 9 km di distanza dal capoluogo di Montepulciano ed è a questo collegata tramite la SP 17 , mentre la SP 326 collega al casello Chiusi-Chianciano dell'autostrada A1 distante circa km. 23 .



Nella località che conta circa 1.600 abitanti, sono presenti la stazione ferroviaria, l'asilo nido, la scuola per l'infanzia, le scuole elementari e medie, oltre a negozi, istituti bancari, impianti sportivi, farmacia ed ambulatori medici.

Via Goito è una strada asfaltata ampia, ben illuminata e poco trafficata inserita in contesto territoriale pianeggiante, con edificato prettamente di tipo residenziale e con ampi spazi a verde.

Gli edifici sono per lo più a schiera o a blocco, distribuiti su due o tre piani fuori terra e dotati di area esterna pertinenziale.



Estratto di mappa catastale F°50 p.lle 356 e 590





Inquadramento

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Trattasi di immobile a pianta irregolare elevato su tre piani fuori terra , circondato da ampio resede di pertinenza destinato a camminamenti e spazi di manovra e da appezzamenti di modesta superficie coltivati ad orto .

L'edificio, ove insistono N.12 appartamenti e relative pertinenze , presenta struttura portante verticale e orizzontale in cemento armato, muri perimetrali di laterizi murati a cassa vuota, tramezzi interni in laterizi forati, solai in latero-cemento.

Il tetto è a falde inclinate realizzato in cemento armato, con soprastante impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole e coppi , canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera e/o rame.Le facciate sono libere su tutti i lati e rivestite da intonaco e tinteggiatura .

Al p.T. dell'immobile sono situate le cantine di pertinenza degli appartamenti , un pilotis suddiviso in n.11 posti auto coperti , due locali tecnici condominiali, n.2 magazzini e n.2 appartamenti con accesso diretto dall'area esterna condominiale.

Al p.1° insistono N. 7 appartamenti ed al p.2° gli ulteriori 3 appartamenti.

E.I. Rg.105/2021 Tribunale di Siena



Le unità abitative situate ai p.1° e 2° hanno accesso dal vano scala condominiale esterno. Il vano scala è costituito da rampe con gradini rivestiti in lastre di travertino e ballatoi pavimentati con mattonelle di clinker e sono protetti da balaustre in c.a. con soprastante ringhiera metallica .

Il locale tecnico condominiale avente accesso diretto dalla facciata ovest del fabbricato è costituito da vano unico a pianta rettangolare dotato di pavimento in conglomerato cementizio, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso ad una anta in ferro, impianto elettrico condominiale a canaletta esterna.

All'interno del locale sono situati i contatori elettrici degli appartamenti , quelli idrici ed alcuni depositi di accumulo.

L'altro locale tecnico, attiguo al precedente ma con accesso dalla facciata sud presenta pavimento in mattonelle di clinker, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta in ferro e impianto elettrico condominiale. Vi sono allocati ulteriori depositi idrici e addolcitori.

Si evidenzia che lo stato dei luoghi è conseguente alla suddivisione in due ambienti dell'unico locale tecnico rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale (p.IIa 356 Sub.17) e negli elaborati grafici progettuali depositati in atti presso il Comune di Montepulciano

Le cantine di pertinenza delle singole unità abitative hanno accesso al p.T. da un corridoio condominiale esterno(p.IIa 356 sub. 15) e da successivo corridoio interno (p.IIa 356 Sub.16).

Il corridoio esterno insiste sotto i pilotis , dispone di pavimento in bozze di travertino disposte ad opus incertum e di soffitto in pannelli di carton gesso. Il corridoio interno presenta pavimento in mattonelle di clinker, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso in ferro e impianto elettrico condominiale a canaletta esterna.

L'edificio è perimetrato da marciapiede pavimentato con bozze di travertino disposte ad opus incertum.

L'area esterna di pertinenza del fabbricato è pavimentata a ghiaino e recintata in parte da muretti in blocchetti di cls prefabbricati e soprastante ringhiera metallica a disegno semplice ed in parte da pali in ferro e rete a maglia sciolta.



Lungo la recinzione che costeggia il marciapiede di Via Goito è collocato un cancello in ferro a due ante sorretto da pilastri a mattoni, che consente l'accesso pedonale all'area condominiale.

La recinzione prosegue lungo Via Goito sino alla cabina elettrica prossima all'edificio, inglobando così all'area condominiale una porzione della p.lla 833 del F° 50 di proprietà esclusiva del Comune di Montepulciano, avente accesso carrabile da cancello metallico sorretto da pilastri a mattoni.

Le parti comuni esterne ed interne all'edificio versano complessivamente in pessimo stato manutentivo.

In particolare si evidenziano:

- infiltrazioni da acqua meteorica provenienti dall'aggetto di gronda del tetto ;
- ammaloramento diffuso delle strutture in cemento armato con distacco parziale del conglomerato cementizio ed ossidazione dei sottostanti ferri d'armatura ;
- distacco di alcune porzioni dell'intonaco di facciata.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1) Appartamento di civile abitazione posto ai p.T e 2° del fabbricato di Via Goito n.31 Montepulciano stazione (SI)

C.F.-F° 50, p.lla 356, Sub.40 e F°50 p.lla 590(graffati), cat. A/2, cl.2, vani 7, sup.tot. mq. 103, sup.tot. escluso aree scoperte mq. 99, R.€. 668,81

Descrizione dell'appartamento

L'appartamento situato al p.2° dell'edificio consta di accesso dal vano scala condominiale esterno ed è composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con ripostiglio, corridoio, doppi servizi e tre camere da letto.

Completano la consistenza immobiliare una cantina al p.T dell'edificio ed un resede (orto) di mq. 28,00 limitrofo all'area esterna condominiale



Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'U.I., come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla sommatoria:

- 1-della superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)
- 2-della superficie del terrazzo scoperto computata nella misura del 25%
- 3- della superficie della cantina computata nella misura del 20%
- 4-della superficie del resede di pertinenza(orto)computata nella misura del 10% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Descrizione	Sup.Utile mq.	H. mt.	S.L. mq.	Coeff.	S.C. mq.
1)ingresso	3,32	2,80			
2)soggiorno	20,95	2,80			
3)cucina	7,00	2,80			
4)ripostiglio	1,70	2,80			
5)corridoio	5,20	2,80			
6)bagno	3,10	2,80			
7)bagno	4,15	2,80			
8)camera	12,77	2,80			
9)camera	12,27	2,80			
10)camera	13,70	2,80			
Sommano	84,16		96,44	1,00	96,44
11)terrazzo	12,62		12,70	0,25	3,17
12)cantina	6,66	2,88	7,00	0,20	1,40
13)resede	28,00		28,00	0,10	2,8
Totale S.C.					103,81



Arrotondato per eccesso a mq. 104,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in **mq. 104,00**

Finiture interne

L'appartamento consta di pavimenti in mattonelle di ceramica bordati da battiscopa in legno e coperti da soprastante pavimento in parquet nella zona giorno ed in una camera da letto.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i rivestimenti di bagni e cucina sono in mattonelle di ceramica.

Il servizio igienico della superficie di mq. 3,10 presenta pavimento e rivestimenti di parete in mattonelle di ceramica, è dotato areazione forzata ed accessoriato con lavabo, w.c. e doccia con scarico a pavimento .Sanitari e ribunetterie versano in pessimo stato manutentivo , mentre pareti e soffitto sono totalmente anneriti da infiltrazioni da acqua meteorica provenienti presumibilmente alla copertura dell'immobile.

Il servizio igienico della superficie di di mq. 4,15 presenta pavimento e rivestimenti di parete in mattonelle di ceramica, è dotato di sistema di areazione forzata ed accessoriato con lavabo, w.c. bidet e vasca da bagno.Sanitari e ribunetterie versano in normale stato manutentivo compatibilmente alla data di istallazione.

Il portoncino di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato, le finestre e le porte finestre sono in legno e vetro semplice , schermate da avvolgibili in pvc. Tutti gli infissi compresi gli avvolgibili esterni versano in mediocre stato conservativo .

Impianti

L'unità abitativa consta di approvvigionamento idrico condominiale da acquedotto comunale con sottocontatori e di deposito di accumulo condominiale situato all'interno del vano tecnico comune del p.T. , scarichi fognari allacciati alla biologica condominiale, impianto elettrico condominiale con sottocontatore realizzato sottotraccia , impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano ma attualmente privo di caldaia e termosifoni , boiler elettrico per produzione acs, antenna tv centralizzata.

Gli impianti sono stati oggetto di atti vandalici pertanto sarà necessario provvede al ripristino e certificarne la conformità.



Terrazzo

Il terrazzo avente accesso diretto dal soggiorno, aggetta verso est. E' pavimentato con mattonelle di clinker e delimitato da balaustre in c.a.

Cantina

Al p.T. dell'edificio è situata la cantina di pertinenza dell'abitazione, avente accesso da corridoio condominiale.

Si tratta di unico ambiente finestrato a pianta rettangolare , dotato di pavimento in mattonelle di clinker, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso in legno, finestra a due ante in ferro e vetro semplice.

La pertinenza consta di impianto elettrico sottotraccia e di adduzione idrica associati a quelli dell'abitazione. All'interno della cantina è stoccato un termosifone dell'appartamento.

Resede di pertinenza (orto)

La pertinenza di forma rettangolare copre la superficie di mq. 28,00 ed è situata in posizione limitrofa al piazzale condominiale.

L'area è delimitata su tre lati da cordonato in cls e da muretto in blocchetti di cla prefabbricato lungo il lato est.

Stato conservativo

L'appartamento versa in condizioni manutentive mediocri per umidità diffusa su pareti e soffitto di un servizio igienico e sul soffitto di una camera da letto, asportazione di caldaia e termosifoni dell'impianto di riscaldamento, asportazione di quadri e cavi elettrici , danneggiamenti ad infissi e avvolgibili esterni , danneggiamenti a pavimento e rivestimenti di parete di un servizio igienico.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare è nella disponibilità della procedura



2)Posto auto coperto posto al T del fabbricato di Via Goito N.31 , Montepulciano stazione (SI)

C.F.- F° 50, p.lla 356, Sub.22,cat. C/6, cl.1, mq. 14, R.€. 13,01

Il posto auto insiste nella zona pilotis situata al p.T del fabbricato , avente accesso carrabile dal prospetto est .

Lo stallo a pianta rettangolare misura ml. 1,75 x 7,65 e non è delimitato rispetto agli stalli attigui.

La zona pilotis è pavimentata con bozze di travertino disposte ad opus incertum e soffittata con controsoffitto in carton gesso situato a quota ml. 2,52 dal pavimento.

La superficie dello stallo è di tipo standard ma la larghezza è idonea ad ospitare solo veicoli di dimensioni ridotte.

Stato di occupazione

Il posto auto è libero da mezzi e nella disponibilità della procedura

Calcolo della superficie commerciale complessiva

Il posto auto è a servizio dell'appartamento pertanto la superficie relativa viene moltiplicata per il relativo coefficiente di adeguamento al fine di determinare la superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare

Posto auto coperto in autorimessa collettiva mq.14,00

Coeff. correttivo 40%

Mq. 14,00 x 40% =mq. 5,60

S.C. Totale :

Appartamento mq. 104,00

Posto auto coperto mq. 5,60

Totale S.C. mq. 109,60

Arrotondata per eccesso a mq. 110,00



11-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla scrivente il 26.07.2023 e trasmesso in pari data al SIERT della Regione Toscana con codice ID 0000643316 valido sino al 26.07.2033 - Immobile in classe F

12-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per addivenire al più probabile valore commerciale in regime di libero mercato del compendio immobiliare, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima del "confronto", basato su dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili, reperite sui circuiti internet delle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio di Montepulciano.

Tra i comparabili rinvenuti, offerti in vendita, ne sono stati selezionati tre, per caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione (appartamenti in edifici plurifamiliari), ubicati in prossimità del medesimo e che insistono su edifici in normali condizioni manutentive:

-

Montepulciano Stazione: Appartamento indipendente di 80 mq circa p.1°, composto da soggiorno con camino, cucina abitabile, camera matrimoniale, camera doppia e due bagni. Oltre soffitta, resede e garage di 30mq. al p.S1. Nessuna spesa condominiale. Classe energetica D. Richiesta €. 120.000,00

-

MONTEPULCIANO STAZIONE a circa 300 metri dalla stazione ferroviaria, in posizione tranquilla, Appartamento in vendita di 105 Mq posto al 2° e ultimo piano di un edificio plurifamiliare.

L'abitazione molto luminosa, si compone di ingresso soggiorno, con caminetto, cucina abitabile con ripostiglio e terrazzo, due ampie camere matrimoniali una con terrazzo, una camera singola, due bagni. Un locale garage a p.T.



Ingresso principale e scale condominiali

Riscaldamento autonomo. L'edificio è oggetto di lavori che consistono, nella coibentazione (cappotto) delle pareti esterne, nel rifacimento del tetto, sostituzione della caldaia a gas metano, pannelli solari per la produzione di acqua calda, sostituzione infissi, lavori compresi nel superbonus 110. Richiesta €. 90.000,00

-

A Montepulciano Stazione proponiamo in vendita un appartamento a piano terra rialzato in edificio bifamiliare. L'ingresso è da agevole scala esterna comune ad altra unità immobiliare. L'appartamento è di oltre 100m² utili e si compone di ingresso, cucina-pranzo luminosa con terrazzo e caminetto, grande salotto con terrazzo, due camere matrimoniali, uno studio, un bagno e disimpegno. Giardino esclusivo. Al piano terra troviamo il locale garage, il locale tecnico e un'ampia lavanderia. L'abitazione si presenta in buone condizioni, gli impianti sono stati rivisti di recente, le utenze sono indipendenti e il riscaldamento è alimentato a gas metano. Richiesta €. 110.000,00

Trattandosi di proposte di vendita si ritiene opportuno operare sull'offerta la riduzione media del 10% in quanto solitamente in regime di libero mercato il prezzo di vendita è conseguenza di trattativa tra venditore e compratore .

Effettuando poi il raffronto tra il subject ed i comparabili vengono operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone(superficie, numero servizi, piano, qualità , manutenzione e zona) addivenendo al valore di mercato del subject di stima pari ad €.
77.000,00 (

Come già descritto a pag.24 della presente, l'appartamento versa in pessime condizioni manutentive a causa di umidità diffusa presente su pareti e soffitto di un servizio igienico e sul soffitto di una camera da letto , asportazione della caldaia e di n.4 termosifoni, asportazione di quadri e cavi elettrici , danneggiamenti a sanitari, pavimenti, rivestimenti di parete e avvolgibili esterni.



La causa delle infiltrazioni verrà eliminata dai lavori preventivati dal Condominio , che oltre ad interessare la copertura del fabbricato andranno ad intervenire sulle parti condominiali degradate delle strutture in c.a. , mentre i costi necessari a rendere l'appartamento in condizioni manutentive "normali" assimilabili a quelle dei comparabili n.2 e n.3 presi a confronto , sono prudenzialmente ipotizzabili in €. 15.000,00

Determinazione del valore di mercato della proprietà superficaria del Lotto di vendita

Il pignoramento immobiliare colpisce la proprietà superficaria del compendio immobiliare mentre la proprietà dell'area è in capo all'Amministrazione Comunale.

In data 22.08.2023 la scrivente ha trasmesso all'Amministrazione Comunale formale richiesta di quantificazione del corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà al fine di determinare poi, il valore della sola proprietà superficaria, ma l'Amministrazione Comunale non ha evaso la richiesta presentata. (

In base a quanto verificato dalla scrivente in casi analoghi, nei quali l'Amministrazione Comunale di riferimento ha reso puntuale risposta, si ipotizza che l'incidenza del valore dell'area non sia comunque superiore al 10% del valore di mercato dell'intera proprietà .

Conseguentemente il valore di mercato della sola proprietà superficari del Lotto di vendita viene determinato in

€. 77.000,00- €. 7.700,00 = €. 69.300,00

Arrotondato per eccesso a **€. 70.000,00**

Adeguamenti

In ragione di eventuali vizi occulti e condizione di vendita coatta della sola proprietà superficaria , si ritiene congruo operare al valore di mercato sopra determinato un adeguamento forfetario in diminuzione pari al **10%**.



Determinazione del prezzo di vendita assoggetto agli adeguamenti

€. 70.000,00-(10% €. 70.000,00)=€. **63.000,00**

Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 63.000,00 (diconsi euro sessantatremila,00)

Siena, lì 12.12.2023

II CTU
Geom. Simonetta Cresti



DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO costituito dalla proprietà superficiaria pari a 1/1 di appartamento di civile abitazione posto ai piani T-2° e di posto auto coperto al p.T. del fabbricato di Via Goito n.31 Montepulciano stazione, Comune di Montepulciano(SI)

Descrizione catastale

C.F. del Comune di Montepulciano (SI)

- F° 50, p.lla 356, Sub.40 e F°50 p.lla 590(graffati) , cat. A/2, cl.2, vani 7 , sup.tot. mq. 103,sup.tot. escluso aree scoperte mq. 99, R.€. 668,81
- F° 50, p.lla 356, Sub.22,cat. C/6, cl.1, mq. 14, R.€. 13,01

L'appartamento situato al p.2° dell'edificio consta di accesso dal vano scala condominiale esterno ed è composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con ripostiglio, corridoio , doppi servizi e tre camere da letto. Il tutto per la S.C. di circa mq. 97,00.

Completano la consistenza immobiliare un terrazzo di mq. 12,70, una cantina al p.T dell'edificio di mq. 7,00, un resede (orto) di mq. 28,00 limitrofo all'area esterna condominiale ed un posto auto coperto al p.T di mq. 14,00

L'abitazione versa in condizioni manutentive mediocri.

Prestazione energetica

Immobile in classe **F**

Difformità edilizie

Immobile conforme ai titoli edilizi abilitativi. Si evidenziano difformità edilizie nelle parti condominiali con specifico riferimento al locale tecnico censito al Sub.17 della p.lla 356 da sanare a cura del Condominio

Spese condominiali

Il fabbricato è costituito in Condominio Via Goito 11/29

I millesimi generali di proprietà relativi al lotto di vendita sono 86,79 .



La fornitura di energia elettrica è ripartita per un 10 % in parti uguali e per il 90% in base al consumo rilevato dai singoli contatori. Il consumo idrico viene suddiviso tra costi fissi per singolo contatore e consumi in base a quelli rilevati dai singoli contatori.

Risultano spese condominiali insolute a carico del lotto di vendita e preventivati interventi di ripresa cemento armato parti condominiali . L'importo dei lavori a carico delle unità immobiliari in oggetto ammontano ad € 1.129,31

Prezzo di vendita a base d'asta € 63.000,00 (euro sessantatremila)

