

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TRIBUNALE DI SIENA

Esecuzione immobiliare 22/2022

Promossa da

Contro

oooo

Consulenza del CTU geom. SABRINA GUERRINI



Appartamento in Via Pinelli



Appartamento in Via Mentana

Consulenza CTU GEOM. SABRINA GUERRINI
VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)
P.I. 00871270526 e-mail sabrina.guerrini@geopec.it

TEL/FAX 0577-872680



Svolgimento delle attività:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (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) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;
- 4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì 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); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,



eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:



se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

- 9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, 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, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;
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 inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;
- 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il



canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

- 13) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.
- 17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.
Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione



che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;



ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Io sottoscritto **Geom. Sabrina Guerrini** libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Siena al n. 883 con studio in Castiglione d'Orcia (SI), Fraz. Campiglia d'Orcia, via Fiume n.10, ho ricevuto incarico dal G.E. Dott. Flavio Mennella di redigere la stima del valore del compendio pignorato:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) in data 12/07/2022 mi veniva affidato l'incarico della procedura esecutiva 22/2022 venivano effettuate le verifiche preliminari della documentazione necessaria; dopo aver prestato il giuramento di rito dichiaravo di accettare l'incarico affidatomi, estraendo



successivamente copia del fascicolo dell'esecuzione.

Ho riscontrato la completezza della documentazione.

Oggetto di pignoramento sono fabbricati ubicati nel comune di Abbadia San Salvatore (SI), del Sig. ----- nato a ----- il -----, c.f. ----- residente in ----- (--) Via ----- n. ---- più precisamente con atto di Pignoramento Avv. Beatrice Borghi del 04/02/2022:

- Diritti di piena proprietà, sugli immobili ubicati nel Comune di Abbadia San Salvatore (SI) in via Pinelli n. 17 censiti al Catasto Fabbricati di Siena al:
 - Foglio 33 particella 625 sub 4, Categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie totale 65,00 mq. rendita Euro 161,39;
 - Foglio 33 particella 625 sub 1, Categoria C/1, classe 2, consistenza 14 mq, rendita Euro 107,01.

La proprietà confina con ----- e -----, ----- e Via Pinelli salvo se altri.

- Quota di comproprietà di 1/4, su porzione di fabbricato ubicato in Abbadia San Salvatore (Si) Via Mentana, censita al Catasto Fabbricati di Siena al foglio 33 particella 151 sub 7, Categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie totale 88,00 mq, rendita Euro 189,80.

La proprietà confina con Via Mentana, particella 151 salvo se altri.

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali e identificano gli immobili.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

I diritti di piena proprietà, delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 625 sub 1 e 4, sono pervenuti al Sig. ----- con atto di compravendita notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore del 01/10/1996 rep. 56903/12910 trascritto a Montepulciano in data 17/10/1996 al n. 1186 da -----, ----- e -----



La quota di comproprietà di 1/4 dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 151 sub 7, è pervenuta al Sig. -----:

- per la quota di 1/12 per successione legittima in morte del padre sig. -----

----- deceduto ----- giusta Den. di successione n. 73 vol 433 del 18/03/2003 ufficio del registro di Montepulciano trascritta il 26/03/2004 al n. 1552.

- per la quota di 2/12 per successione legittima in morte della madre sig.ra -----

----- deceduta ----- giusta Den. di successione n. 32 vol 458 del 12/10/2006 ufficio del registro di Montepulciano trascritta il 25/10/2006 al n. 3593.

A ----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuno è pervenuta con titoli anteriori al trentennio

2) Sono state acquisite sia la mappa censuaria, sia le planimetrie delle unità immobiliari che risultano depositate agli atti del Catasto Fabbricati.

Sia i dati di identificazione che le planimetrie rilevate corrispondono allo stato dei luoghi.

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** di Euro 432.500,00, importo capitale di Euro 173.000,00, durata 20 anni iscritta a Montepulciano il 03/08/2007 al Reg. Part. 1370 atto notaio Pietro Serravezza Rep. n. 83105/25335 del 19/07/2007, a favore di ----- con sede in ----- (ora -----) contro ----- nato a ----- il -----, c.f. ----- concesso alla società -----, gravante solo sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 33 particella 625 su 1 e 4:

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto in data 02/03/2022 al numero reg. part. 598 a favore di -----, con sede in ----- (--), c.f. ----- contro ----- nato a ----- il -----, c.f. ----- gravante sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al foglio 33 part.625 sub 1 e 4 e particella 151 sub 7



La zona di ubicazione di entrambi gli immobili è interessata dai seguenti vincoli:

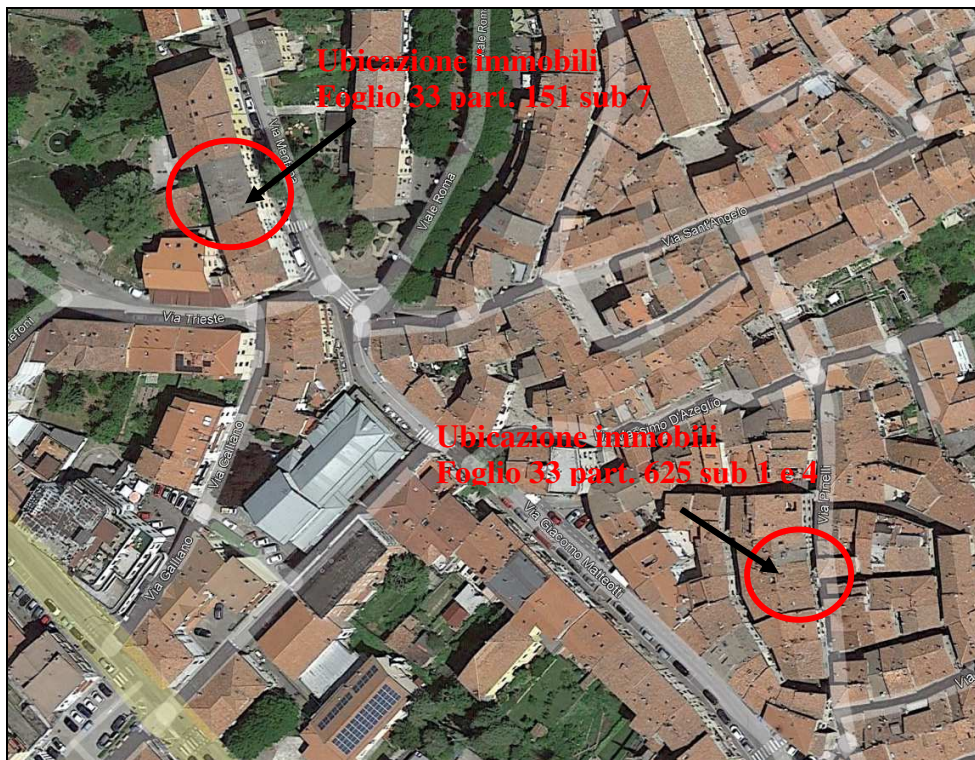
- Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico

-Vincolo sismico in zona 2

4) Entrambi gli immobili in oggetto non fanno parte di un condominio formalmente costituito e non sono state rilevate quote millesimali sulle parti comuni nè sono stati riscontrati vincoli di natura condominiale.

5) Nell'area non risultano diritti demaniali.

6) Cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli precedentemente elencate



7) Abbadia San Salvatore è situato alle pendici del Monte Amiata nella provincia di Siena, nel paese risiedono circa 6000 abitanti, ad una altitudine di 820 mt slm. E' un centro turistico immerso nel verde, dista da Siena circa 70 km.



- **L'unità immobiliare di via Pinelli** si trova in zona centro storico di un edificio che si sviluppa su quattro piani, un piano seminterrato dove si trova la cantina e tre fuori terra. Dalla via pubblica, via Pinelli, è situato il portone di ingresso. Esternamente si presenta in buono stato di manutenzione con facciate in pietra.

La struttura portante è in muratura di pietra con ricorsi in mattoni cemento e manto di copertura in laterizio. Internamente il solaio tra il piano terra e primo è con struttura portante in travi e correnti di legno e piastrelle in cotto mentre il solaio tra il piano primo e secondo è intonacato e tinteggiato pertanto non risulta visibile la struttura portante.

Si può accedere all'appartamento dalla via pubblica direttamente al piano terra dove è situata la cucina (ex negozio) oppure dall'ingresso alla scala condominiale che porta al piano primo dove è situato il soggiorno e le camere.

Da un ulteriore ingresso condominiale, prospiciente la via pubblica, si accede alla cantina situata al piano seminterrato. La cantina internamente è in pietra con pavimento in cemento senza alcun tipo di finitura è dotata soltanto di impianto elettrico.

L'appartamento è composto al piano terra da cucina, e due ripostigli e al piano primo ci sono due camere un bagno ed un soggiorno e si trova in discrete condizioni di



manutenzione.

La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica così come il rivestimento del bagno.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non ho riscontrato la certificazione di conformità

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una stufa a pellet e dotato di radiatori in alluminio

Le superfici dell'unità immobiliare in oggetto sono:

- l'appartamento ha una superficie utile di mq 62,65 con altezza media interna di mt 2,70 e con una superficie lorda di mq. 81,00
- la cantina ha una superficie utile di circa mq 16,00 con altezza interna di mt 2,20 e con superficie lorda di mq. 24,00

SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO

destinazione	superficie
Cucina p.t.	mq 12,10
Ripostiglio p.t.	mq 0,95
Ripostiglio p.t.	mq 6,95
Soggiorno p.1	mq 19,70
Camera p.1	mq 11,10
Camera p.1	mq 8,15
Bagno p.1	mq 3,70





- **L'unità immobiliare di via Mentana 21** si trova nella zona centrale del paese di un edificio che si sviluppa su cinque piani fuori terra.

Dalla via pubblica, via Mentana, si accede alla scala condominiale esternamente si presenta in buono stato di manutenzione con facciate tinteggiate.

La struttura portante è in muratura di pietra e manto di copertura in laterizio.

L'appartamento è situato al terzo piano composto da ingresso, cucina, due camere e un bagno e si trova in mediocri condizioni di manutenzione al piano quarto è situata la soffitta a cui si accede dalla scala condominiale.

La pavimentazione interna è in parte in piastrelle di graniglia e parte in piastrelle di ceramica il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non ho riscontrato la certificazione di conformità

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una stufa legna e da una caldaia a metano (attualmente non funzionante) ed è dotato di radiatori in alluminio.

Le superfici dell'unità immobiliare in oggetto sono:

- l'appartamento ha una superficie utile di mq 52,55 con altezza interna di mt 3,10 e con una superficie lorda di mq. 63,00

- la soffitta ha una superficie utile complessiva di circa mq 53,85 con altezza minima interna di mt 0,60 e con altezza massima di mt 2,50 e la porzione di soffitta con altezza superiore a 1,50 mt ha una superficie lorda di mq. 31,00



SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO

destinazione	superficie
Ingresso	mq 5,35
Cucina	mq 13,80
Bagno	mq 3,50
Camera	mq 13,10
Camera	mq 16,80

8) I dati riportati nell'atto di pignoramento sono stati variati in seguito alla presentazione degli aggiornamenti catastali

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono parzialmente ai dati attuali, le particelle hanno subito variazioni e si procede pertanto alla storia del compendio pignorato:

Appartamento in Via Pinelli 17

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 625 sub 1(C/1) e sub 4 (A/2) sono state soppresse con denuncia di variazione n SI0076623 del 27/07/2023 a mia firma, per fusione e hanno originato il sub 6.

Appartamento in Via Mentana 21

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 151 sub 7 è stata variata con denuncia di variazione n SI0076624 del 27/07/2023, a mia firma, per diversa distribuzione interna o corretta rappresentazione grafica

I beni attualmente intestati al sig----- nato a ----- il -----, c.f. --
----- risultano identificati correttamente presso l'agenzia del territorio:



Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
33	625	6	A/2	Euro 355,06
33	151	7	A/4	Euro 244,03

Con diritto sui beni comuni non censibili come riportati nelle planimetrie.

9) L'appartamento situato in via Pinelli è identificato al sub 6 particella 625 del foglio 33 risulta censito con giusta planimetria prot. n. SI0076623 del 27/07/2023.

Il sub 6 è stato originato dalla fusione del sub 1 con il sub 4 in quanto nel negozio è stata ricavata la cucina (Vedi docfa allegato)

L'appartamento situato in via Mentana è identificato al sub 7 particella 151 del foglio 33 risulta censito con giusta planimetria prot. n. SI0076624 del 27/07/2023.

Il sub 7 è stato variato per diversa distribuzione interna e corretta rappresentazione grafica (Vedi docfa allegato)

10) Nello strumento urbanistico comunale l'immobile di via Pinelli è inserito in "Centro Storico" e l'immobile di via Mentana è inserito in "Tessuti urbani prevalentemente saturi"

11) Appartamento in Via Pinelli 17

L'immobile è stato costruito ante 1967 e successivamente non sono state presentate pratiche edilizie per ristrutturazione è stata rilasciata autorizzazione edilizia n 31 del 10/03/2003 per il rifacimento del tetto.

L'appartamento risulta difforme per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso del piano terra da negozio ad abitazione, tali opere sono state realizzate senza alcun titolo edilizio e le difformità rilevate risultano sanabile con presentazione di SCIA in sanatoria i cui costi sono quantificabili in:

- 1.100,00 euro (sanzione, diritti e marche da bollo)
- 2.800 euro (spese tecniche per pratica edilizia)



-
- 2.173,07 euro (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per cambio d'uso)

Per un totale complessivo di 6.073,00 euro oltre imposte come per legge

Non è stata reperita agibilità né conformità degli impianti.

Appartamento in Via Mentana 21

L'immobile è stato costruito ante 1967 e successivamente non sono state presentate pratiche edilizie per ristrutturazione

L'appartamento risulta difforme per lavori di ristrutturazione per la quale dovrebbe essere presentata attestazione di conformità in sanatoria i cui costi sono quantificabili in:

- 1.100,00 euro di (sanzione, diritti e marche da bollo)
- 1.052,00 euro sanzione vincolo paesaggistico (modifiche al prospetto)
- 3.500 euro (spese tecniche per pratica edilizia e richiesta di autorizzazione alla soprintendenza con deposito al Genio civile)

Per un totale complessivo di 5.652,00 euro oltre imposte come per legge

Non è stata reperita agibilità né conformità degli impianti.

12) L'immobile di via Pinelli risulta occupato dalla figlia senza alcun titolo è stata infatti calcolata giusta indennità di occupazione

L'immobile di via Mentana risulta occupato dal soggetto esecutato ai fini abitativi.

13) Gli immobili risultano intestati a ----- nato a ----- il -----, c.f. -----.

14) l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



15) L'attestato di prestazione energetica per l'immobile ubicato in via Pinelli è stato redatto in data 16/01/2024 a mia firma e risulta in classe "F" .

L'attestato di prestazione energetica per l'immobile ubicato in via Mentana è stato redatto in data 16/01/2024 a mia firma e risulta in classe "G"

16) Si costituiscono due lotti in quanto trattasi di due appartamenti.

Lotto 1

Appartamento ubicato in Abbadia S. Salvatore (SI) via Pinelli 17

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
33	625	6	A/2	Euro 355,06

Lotto 2

Appartamento ubicato in Abbadia S. Salvatore (SI) via Mentana 21

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
33	151	7	A/2	Euro 244,03

17) Si procede alla valutazione complessiva del compendio pignorato per via sintetico comparativa:

- determinando la superficie commerciale dell'immobile,
- assegnandogli un valore unitario sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e confrontato con i valori ricavati dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari operanti nella zona,
- applicando coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.



Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

Per l'immobile oggetto della presente stima la superficie commerciale è data dal 100% della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, 50% dei garage a servizio indiretto dei vani principali, 25% dei terrazzi e dei locali accessori (ripostigli, cantine ecc..), 20% soffitte e cantine a servizio indiretto dei vani principali.

15% del resede esclusivo fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio e l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza al 2%, pertanto la superficie commerciale ammonta pertanto la superficie commerciale ammonta a:

Lotto 1

Appartamento ubicato in via Pinelli 17

- appartamento mq. $81,00 \times 100\% = 81,00$ mq

- cantina mq. $24,00 \times 20\% = 4,80$ mq

Superficie commerciale appartamento con arrotondamento = 85,80 mq.

Lotto 2

Appartamento ubicato in via Mentana 21

- appartamento mq. $63,00 \times 100\% = 63,00$ mq

- soffitta mq. $31,00 \times 20\% = 6,20$ mq

Superficie commerciale appartamento con arrotondamento = 69,20 mq.

Assegnazione di valore unitario

Lotto 1 (Appartamento in via Pinelli 17)

Nell'assegnazione del valore di mercato vengono consultate:

- le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare che riportano per le abitazioni civili un valore minimo di Euro 810,00 ed un valore massimo di Euro 1200,00;



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA
Comune: ABBADIA SAN SALVATORE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	1200	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1100	L	2,4	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	205	295	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	250	370	L	0,8	1,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	240	345	L	0,8	1,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	170	240	L	0,6	0,8	L

- professionisti del settore immobiliare che riferiscono per le abitazioni residenziali di tipologia e caratteristiche simili a quello in oggetto, un valore minimo di Euro 810,00 ed un valore massimo di Euro 1.200,00,00 euro/mq di superficie lorda con stato conservativo normale.

Il valore medio secondo i dati OMI è di 1.005,00 €/mq

Il valore medio secondo operatori del settore è di 1.000,00 €/mq

Valutando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, la richiesta di immobili di tale tipologia e comparando con compravendite recentemente effettuate, si ritiene congruo stimare l'immobile pari a 1.000,00 €/mq.

Determinazione del valore:

appartamento 85,80 x 1.000,00 Euro/mq. = Euro 85.800,00

(ottantacinquemilaottocento /00)

Applicazione dei coefficienti di merito

Si ritiene di non dover applicare alcun coefficiente di merito, si applica una decurtazione delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica pari a Euro 6.073,00 e una decurtazione pari al 10% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica

Pertanto: Euro 85.800,00 - 6.073,00 - 10% = Euro 71.754,30

VALORE COMPLESSIVO arrotondato Euro 71.700,00

(leggasi settantunomilasettecento/00)



Lotto 2 (appartamento in via Mentana 21)

Nell' assegnazione del valore di mercato vengono consultate:

- le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare che riportano per le abitazioni civili un valore minimo di Euro 670,00 ed un valore massimo di Euro 950,00;

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA
Comune: ABBADIA SAN SALVATORE
Fascia/zona: Periferica/ESTERNA ALLE MURA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	950	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	2	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	205	295	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	250	370	L	0,8	1,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	240	345	L	0,8	1,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	170	240	L	0,6	0,8	L
Ville e Villini	NORMALE	890	1250	L	2,9	4,1	L

- professionisti del settore immobiliare che riferiscono per le abitazioni residenziali di tipologia e caratteristiche simili a quello in oggetto, un valore minimo di Euro 800,00 ed un valore massimo di Euro 1.200,00,00 euro/mq di superficie lorda con stato conservativo normale.

Il valore medio secondo i dati OMI è di 810,00 €/mq

Il valore medio secondo operatori del settore è di 1.000,00 €/mq

Valutando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, la richiesta di immobili di tale tipologia e comparando con compravendite recentemente effettuate, si ritiene congruo stimare l'immobile pari a 900,00 €/mq.

Determinazione del valore:

appartamento 69,20 x 900,00 Euro/mq. = Euro 62.280,00

(sessantaduemiladuecentottanta /00)



Applicazione dei coefficienti di merito

Si ritiene di non dover applicare alcun coefficiente di merito, si applica una decurtazione delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica pari a Euro 5.652,00 e una decurtazione pari al 10% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica

Pertanto: Euro 62.280,00 - 5.652,00 - 10% = Euro 50.965,20 per la quota di ¼ = 12.741,30

VALORE COMPLESSIVO arrotondato Euro 12.700,00

(leggasi dodicimilasettecento/00)

RIEPILOGO VALORI LOTTI

Lotto 1 (Appartamento in via Pinelli 17)

VALORE COMPLESSIVO arrotondato Euro 71.700,00

Lotto 2 (appartamento in via Mentana 21)

VALORE COMPLESSIVO arrotondato Euro 12.700,00

18) L'immobile ubicato in via Pinelli è pignorato per intero

L'immobile ubicato in via Mentana è pignorato per la quota di 1/4

19) Gli immobili risultano pignorati nella piena proprietà

20) Gli immobili non risultano abusivi ad eccezione delle difformità sopra elencate



Allegati:

- Visura catastale
- Elenco iscrizioni e trascrizioni
- Copia del verbale di accesso.

Lotto 1 immobile ubicato in Via Pinelli

- Denuncia di variazione catastale per la fusione dei sub 1 e 4
- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa
- Certificazione energetica.

Lotto 2 immobile ubicato in Via Mentana

- Denuncia di variazione catastale del sub 7
- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa
- Certificazione energetica.

Campiglia d'Orcia 14 Gennaio 2024

IL TECNICO

Geom. Sabrina Guerrini

