

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 174/2017

G.E. Dott. Flavio MENNELLA

Promossa da: Promossa da:
con sede in
c/o Studio Legale Avv.
Telefono:
email pec

Contro:

c/o Studio Legale Avv.
fax
pec

Creditori intervenuti

c/o .
Viale
email PEC

Nome del C.T.U. : Arch. Elisabetta CORSI con studio in Via Montarioso 9B - 53035 Monteriggioni (SI)

OGGETTO: stima dell'effettivo valore di mercato dell' immobile pignorato di cui agli atti della
procedura n. 174/2017 posto nel Comune di Asciano (SI) Via della Peschiera, 6

Data del giuramento 15/01/2018

Data di accesso 22/03/2018 ore 16.00

Prossima Udienza 28.06.2018



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione , Dr. Flavio Mennella

VISTA la procedura esecutiva in oggetto

RITENUTO che si debba accertare allo stato attuale l'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati

NOMINAVA in data 15/01/2018 la sottoscritta Architetto ELISABETTA CORSI nata a Siena il 15 Maggio 1974 e residente a Siena in Via di Vignaglia 33 Monteriggioni (Si) architetto libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 474 e all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale civile e penale di Siena dal 29 Settembre 2008, C.F. CRSLBT74E55I726Y, P.IVA 01174560522 esperto per la stima del valore del compendio pignorato che accettava l'incarico prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.

Contestualmente il Giudice nominava custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato l'I.V.G. per il Tribunale di Siena I.G.E.S. S.R.L. con studio in Monteriggioni Via del Pozzo 1 al quale viene affidato mandato di effettuare sopralluogo congiunto nel più breve tempo possibile.

La data del sopralluogo viene fissata in prima istanza il giorno 22/03/2018 ore 16.00 in accordo con il custode giudiziario I.V.G.

VISITA DI SOPRALLUOGO

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura il C.T.U. effettuava i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari per l'esame degli atti catastali , dei titoli edilizi e dei registri immobiliari.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta Architetto Elisabetta Corsi prendeva contatti con il Custode del Compendio pignorato che, come stabilito dalle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", comunicava via pec la data e l'ora del sopralluogo congiunto per il giorno 22/03/2018 ore 16.00 (*vd allegato 2*).

La sottoscritta C.T.U. si recava definitivamente sul posto ed in accordo con il Custode Giudiziario il giorno 22/03/2018 alle ore 16.00 ed in tale data accertata la presenza del debitore esecutato poteva effettuare l'accesso per verificare l'esatta consistenza dei beni attualmente liberi da persone cose. L'accesso avveniva da ingresso esclusivo al nc 6 di Via della Peschiera, Asciano.



Si è provveduto ad effettuare campagna fotografica del piano di accesso (terra) del piano primo e del piano cantina, il rilievo di alcune misure campione sulla planimetria a disposizione, fotografie di dettaglio, acquisizione di informazioni sullo stato di occupazione , di uso e caratteristiche delle strutture e degli impianti elettrico e termoidraulico necessari anche per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica come disposto dal D.L. 145/2013 .

MANDATO

A seguito di conferimento di incarico la sottoscritta viene chiamata a rispondere ai seguenti quesiti

Compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C.

- 1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari).*

Accertata l'assenza di estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento nonché del certificato notarile accertante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari si è provveduto a reperire la seguente documentazione presso il sito telematico della Agenzia delle Entrate ed in particolare: (*vd allegato 3-4*)

presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:

- planimetria catastale degli immobili pignorati;
- visura storica;
- ispezioni ipotecarie

- 2) *accerti 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;*

Dall'esame delle visure aggiornate prelevate presso l'Ufficio del Catasto si può accertare che l'individuazione del bene compresa quella descritta dalla rappresentanza catastale è corretta, ma, pur potendo individuare il bene, si rileva il mancato aggiornamento dei dati riportati nell'atto di pignoramento (*vd allegato 6*) in cui peraltro non compare l'indicazione del numero civico posto all'ingresso esclusivo che riporta però, nei soli documenti catastali, la lettera "B" accanto al "6" non riscontrata però sul posto. Il bene ha subito, precedentemente all'atto di pignoramento, VARIAZIONE del 22/05/2013 protocollo n. SI0049832 in atti dal



22/05/2013 per AMPLIAMENTO con DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26549.1/2013) e pertanto è censito all'attualità al N.C.E.U. del Comune di Asciano al **foglio 244 particella 16 subalterno 11**. Non sono specificati confini e numero di interno, ma la rappresentanza catastale degli identificativi permette di individuare il bene nella sua esatta consistenza (vd allegato 3).

Si è verificata quindi la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale.

Si indicano pertanto analiticamente tutti i passaggi di proprietà, al fine di individuare la proprietà del singolo cespite al momento del pignoramento e se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sull'immobile diritti reali a favore di terzi.

Visto il Certificato notarile redatto dal Notaio Dott. _____ con Studio in _____ (vd allegato 4) relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare e fino alla data di aggiornamento del 03.10.2017 in relazione al bene sopra indicato e descritto risulta che detto bene è pervenuto al soggetto esecutato per la piena proprietà con atto di compravendita a rogito notaio di Siena in data 28.01.2009 Repertorio n.: 8853/3913 trascritto a Siena in data 02.02.2009 al numero 512 di R.P. dal sig. _____ nato a _____

Al sig. _____ detto bene è pervenuto per atto di successione da _____ deceduto in data 22.07.1973 di cui è stata presentata denuncia in data 08.09.1973 n.78 Vol.371 e per successivo ricongiungimento di usufrutto per decesso di _____ in data 06.10.2008.

A _____ per atto di successione da _____ deceduto in data 22.07.1973 di cui è stata presentata denuncia in data 08.09.1973 n.78 Vol.371.

Alla data del pignoramento gli immobili in oggetto risultano intestati alla sig.ra _____ e non si rilevano insistenti diritti reali a favore di terzi.

- 3) *Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento ovvero eseguite 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; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi attuale, 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 ripristino dello status quo ante.*

Si sono accertati gli attuali identificativi dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Asciano al **foglio 244 particella 16 subalterno 11** (appartamento con cantina) categ. cat. A4 piano S1-T-1 classe 2 consistenza vani 4,5 rendita catastale Euro 244,03. (vd allegato 3). Non si rileva la necessità di provvedere alla modifica di tale identificativo.



Si è verificata quindi la corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetrie catastali.

Si può confermare altresì l'allineamento tra quanto riportato nel certificato notarile aggiornato al 03.10.2017 e redatto dal Notaio Dott. (*vd allegato n. 4*) ed i dati catastali.

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

Dall'esame degli atti reperiti presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare si rileva la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione notarile a firma del Notaio di Siena del 03.10.2017 con aggiornamento effettuato fino alla data del 14.05.2018 (*vd allegato 4-6*) :

- iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria iscritta a Siena il 08.03.2010 al n. 538 del R.P. a favore di per complessivi € 330.000,000 di cui € 165.000,00 di capitale per il diritto di piena proprietà gravante sui beni in Comune di Asciano censiti al Catasto Fabbricati Foglio 244, part. 16 sub. 10 **ATTUALMENTE rappresentato come sub. 11 per VARIAZIONE del 22/05/2013 protocollo n. SI0049832 in atti dal 22/05/2013 AMPLIAMENTO- DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 26549.1/2013)**
- ipoteca giudiziale iscritta a Siena il 08.09.08.2012 al n. 999 del R.P. a favore di per complessivi € 30.000,000 di cui € 18.075,92 di capitale per il diritto di piena proprietà gravante sui beni in Comune di Asciano censiti al Catasto Fabbricati Foglio 244, part. 16 sub. 10 **ATTUALMENTE rappresentato come sub. 11 per VARIAZIONE del 22/05/2013 protocollo n. SI0049832 in atti dal 22/05/2013 AMPLIAMENTO- DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 26549.1/2013)**
- trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare per il pagamento della somma di € 181.318,66 oltre interessi e spese forfetarie notificato al soggetto debitore con atto di precetto in data 26.04.2017 e trascritto a Siena in data 30/08/2017 al n. 5277 R.P. a favore di per il diritto di piena proprietà gravante sui beni in Comune di Asciano censiti al Catasto Fabbricati Foglio 244, part. 16 sub. 10 **ATTUALMENTE rappresentato come sub. 11 per VARIAZIONE del 22/05/2013 protocollo n. SI0049832 in atti dal 22/05/2013 AMPLIAMENTO- DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 26549.1/2013)**



CREDITORI INTERVENUTI :

è creditrice nei confronti domiciliata in , nata a il della somma per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi come da richiesta di intervento nell'espropriazione immobiliare del 05/06/2018 di :

- € 1.727,62 in sede chirografia

Non si rilevano vincoli insistenti di altra natura .

5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Ai sensi del Regolamento Urbanistico comunale adottato con deliberazione n.10 del 03/04/2014 inerente il primo regolamento urbanistico del Comune di Asciano l'immobile ricade in zona omogenea A della città storica che è possibile sottoporre a d interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "a" " (art. 16-17 N.T.A) (vd estratto RU allegato 5) .

Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere rivolte a trasformare in tutto o in parte l'organismo edilizio, finalizzate o meno alla modifica della destinazione d'uso, mediante il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione edilizia può inoltre comportare la modifica del numero delle unità immobiliari e della destinazione d'uso. In generale gli interventi di ristrutturazione edilizia possono modificare e/o integrare le finiture, i servizi, gli impianti, le protezioni e le sistemazioni esterne degli edifici e delle loro pertinenze.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia sempre ammessi:

- le modifiche alle strutture di fondazione;
- la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e per le esigenze dei diversamente abili, anche in aggiunta ai volumi esistenti, in deroga agli indici di edificabilità;
- la realizzazione di nuove autorimesse interrato all'interno del perimetro dei centri abitati, nel rispetto della normativa vigente, da realizzarsi nel lotto di pertinenza, compatibilmente con l'inserimento nel contesto;
- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
- la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore, entro dieci anni dall'evento calamitoso.



In particolare nell'unità edilizia in esame è ammesso l'intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo "a" che, allo scopo di salvaguardare il valore storico-testimoniale ed eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, consente la riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e delle singole unità immobiliari, con limitate modifiche a singoli elementi del sistema strutturale, eseguite nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni, se non in porzioni limitate del fabbricato;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- incrementi di Superficie Utile Lorda, ad eccezione di quanto derivante dall'eventuale realizzazione di soppalchi;
- la realizzazione di terrazzi a tasca o abbaini e la realizzazione di balconi;
- modifiche alla sagoma del fabbricato, fatti salvi l'introduzione di elementi di isolamento nelle coperture e l'adeguamento alle vigenti norme antisismiche e la realizzazione di volumi tecnici e di opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per gli edifici per i quali il RU ammette il tipo di intervento ri a si dovrà altresì:

- tutelare i prospetti di carattere unitario e compiuto, per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti, anche nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010; nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti saranno consentite se verranno salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni e moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare, per consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza, raggiungere i requisiti minimi di abitabilità di locali già adibiti a residenza,
- rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza; tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza. Esclusivamente nel caso di fronti e prospetti privi di carattere unitario e compiuto, modifiche al sistema delle aperture saranno realizzabili, fermo restando il rispetto delle indicazioni precedenti, anche in conseguenza di interventi di frazionamento delle originarie unità immobiliari;
- tutelare le caratteristiche degli spazi aperti e per questo nelle pavimentazioni di nuova realizzazione si dovranno impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.



La ristrutturazione di tipo *ria* può comportare anche:

- interventi di riapertura di porte e finestre esterne, conservando forma, dimensioni e posizione originarie;
- la realizzazione di soppalchi, così come la modifica o l'inserimento di strutture di collegamento verticale interne, comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- esclusivamente per gli edifici compresi all'interno dei centri abitati, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati purché documentati attraverso documentazione grafica e fotografica inequivocabile;
- interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- la realizzazione di un cordolo perimetrale in occasione del rifacimento della copertura dell'edificio, da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano

indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.

Nel caso di complessi edilizi per i quali è ammesso il tipo di intervento "*ria*", privi di particolare valore storico-documentale o di eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, ma realizzati secondo un progetto unitario e quindi connotati in maniera unitaria, si dovranno rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, fatta salva la possibilità di modifiche estese all'intero complesso edilizio. Per gli edifici collocati in ambiti urbani riconosciuti come Interventi Unitari (IU) e individuati con apposito segno grafico nelle tavv. Discipline del Territorio – Le aree urbane, in scala 1:2000, eventuali ristrutturazioni con modifiche ai caratteri architettonici ed alle finiture, assimilabili alla ristrutturazione di tipo *ri b*, potranno avvenire attraverso un progetto unitario, senza addizioni e purché si dia luogo ad una soluzione coerente con i caratteri consolidati prevalenti dello stesso contesto di riferimento e che il progetto dimostri il rispetto dell'immagine consolidata dei luoghi e degli equilibri formali esistenti.

6) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle concessioni o autorizzazioni 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 abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. Comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 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.*

Come emerge dall'esame del compendio pignorato e dagli accertamenti effettuati presso gli archivi del Comune di Asciano– Area Tecnica (*vd allegato 5*), l'unità immobiliare pignorata è di antica costruzione ed è stata poi sottoposta a intervento di restauro e risanamento conservativo tramite Permesso di Costruire N. 2584



del 19/05/2009 presentata in data 11/03/2009 prot. n. 2354 a nome di _____ per cambio di destinazione d'uso del piano terra e modifiche dell'appartamento;

Negli elaborati grafici non è rappresentato il piano seminterrato per il quale quindi non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

In seguito non è stata presentata denuncia di fine lavori ed attestazione di abitabilità per la parte sottoposta a cambio d'uso al piano terra e che di fatto rappresenta attualmente il locale soggiorno con punto cottura.

Si è verificata quindi la sostanziale rispondenza dei luoghi salvo per quanto riguarda il piano seminterrato.

7) *predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 (come modificato dal D.Lgs 03.03.2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ex art. 9 ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.*

Non si è rilevata presenza di Certificazione Energetica. Pertanto si è provveduto alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica, che si allega alla presente relazione di stima, in qualità di Tecnico abilitato ai sensi del D.L. 145/2013 per un costo della prestazione pari a **€ 150,00** (vd allegato 7).

8) *descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando, Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione, condizioni manutenzione, confini (nel caso di terreni) dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi parti comuni. Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone, garage ecc.);*

L'immobile pignorato costituisce porzione di un fabbricato residenziale posto ai margini dell'abitato storico del capoluogo comunale.

La zona è ben servita da mezzi pubblici e caratterizzata da un edificato compatto di vetusta costruzione lungo la via principale ed i vicoli di impianto medievale della cittadina capoluogo della zona delle "Crete Senesi". A poche decine di metri si trovano tutti gli esercizi commerciali e servizi di prima necessità (sede comunale, scuole fino alla secondaria di primo grado, ecc...). A poche centinaia di metri è ben raggiungibile la stazione ferroviaria sulla linea Siena-Chiusi e a circa 10 km è il raccordo Siena – uscita Valdichiana della autostrada A1. Il capoluogo provinciale dista circa 35 km.



Si accede alla unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio elevato di due piani fuori terra da ingresso esclusivo al nc 6 di Via della Peschiera. Il bene in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione con accesso al piano terra e sviluppato due livelli fuori terra ed uno seminterrato adibito a cantina, collegato internamente all'unità abitativa. L'unità risulta composta da ingresso nel soggiorno con cucina a vista, al piano superiore wc e due camere di cui una matrimoniale, al piano seminterrato vano tecnico-cantina.

L'unità immobiliare ha doppio affaccio a est su via della Peschiera ed a ovest su parti comuni.

La proprietà confina con Proprietà , proprietà , parti comuni da più lati, s.s.a.

Le condizioni generali del bene sono nel complesso buone, il bene ha subito una generale ristrutturazione ed ammodernamento impianti nell'anno 2009.

Non si rilevano all'interno problematiche particolari di natura statica e stabilità delle strutture portanti, le finiture sono in condizioni discrete (pavimenti in gres 40*40 cm, ceramica monocottura 20*20 cm per pavimento e rivestimento dei servizi igienici e cucina, battiscopa in legno).

Le dotazioni impiantistiche sono in buone condizioni. L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento . E' presente una stufa a pellet in cucina a servizio di tutta l'unità ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda in cucina e wc.

Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia con quadretto di comando e controllo, idraulico con sola adduzione di acqua diretta, boiler elettrico per acqua calda sanitaria nel wc, antenna TV. Gli infissi esterni sono in legno naturale mordenzato con vetrocamera e persiane in alluminio verniciato con zanzariere: le condizioni di manutenzione sono buone. Gli infissi interni sono il legno massello e il portoncino di ingresso è in legno tamburato con serratura di sicurezza e sopra luce vetrato.

La superficie commerciale del bene, determinata in base a quanto disposto nell'allegato C del D.P.R. 138/1998, premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali ed elaborati grafici da concessioni urbanistiche) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Destinazione	Mq superficie lorda rilevata	Altezza interna	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
appartamento per civile abitazione piano terra	31,00	ml 2,70	100%	31,00
appartamento per civile abitazione piano primo	43,00	Media ml 2,85	100%	43,00
cantina	29,00	ml 1,87	50%	14,50
TOTALE	103,00			88,50



I beni suddetti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano (SI) (vd allegato 3):

- Al Foglio 244 particella 16:
 - sub. 11 cat. A2 classe 2 4,5 vani sup. catastale mq 82 Rendita Cat. € 244,03 Via della Peschiera 6B piano S1-T-1 intestato nella piena proprietà a (c.f.:)

Dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni per Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana non risultano sull'area o sul fabbricato vincoli artistici, idrogeologici o di qualsiasi altra natura né il fabbricato presenta finiture di particolare pregio ornamentale.

Gli impianti elettrico, idrico e termico sono di recente realizzazione, ma di essi non è stato possibile rintracciare certificazioni di regolare esecuzione, tranne dell'impianto termoidraulico (sola adduzione acqua , scarico fognario e boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria poiché non è presente un generatore di calore) né tantomeno verificare la funzionalità.

Si ravvisa la necessità di una loro revisione e certificazione di regolare funzionamento nel caso della vendita dell'immobile a soggetto acquirente.

9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione. Proceda inoltre (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando in tale ipotesi alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Non si ravvisa la possibilità, date le caratteristiche tipologiche e dimensionali, di suddividere in più lotti lo stesso se non stravolgendone la tipologia complessiva con conseguente riduzione del valore intrinseco e dell'appetibilità del bene. Le dimensioni contenute del bene e le previsioni dello strumento urbanistico vigente non consentono di ricavare superfici abitabili e vendibili in lotti separati e con la possibilità di essere immesse con successo sul mercato.



- 10) *dica se l'immobile è pignorato solo pro – quota: se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga 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. Proceda 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; fornisca altresì la valutazione della sola quota quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

Il pignoramento si riferisce all'intero dei beni intestati nella piena proprietà al Soggetto esecutato. Si propone pertanto la vendita dei beni nello stato di fatto attuale.

- 11) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione ; 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 se sia ancora pendente il relativo giudizio*

Il compendio immobiliare è intestato per la piena proprietà al soggetto esecutato . Esso risulta occupato dalla debitrice e dal coniuge sig.

- 12) *Indichi l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accerti 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) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione*

Dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni per Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana non risultano sull'area o sul fabbricato vincoli artistici, idrogeologici o di qualsiasi altra natura né il fabbricato presenta finiture di particolare pregio ornamentale.

Non si rilevano vincoli di altra natura riguardo a diritti esercitati da soggetti pubblici e/o privati o usi civici.

Non essendovi alcun condominio costituito non è possibile identificare eventuali oneri anche economici o vincoli di tale natura a carico dell'esecutato.



- 13) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero: dati relativi a vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene ; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia, indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e ,come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

Tenute presenti le caratteristiche dell'immobile e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto si procederà con il metodo comparativo del bene attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: ASCIANO

Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ABITAZIONI di tipo economico stato conservativo normale valore MIN €/mq 810,00- MAX €/mq 1.150,00



b) Agenzie di intermediazione immobiliare

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come al punto precedente nuovi e/o liberi posti in zona analoga del Comune di Asciano accertato presso le agenzie immobiliari e le imprese di costruzioni ha confermato valori decisamente superiori per immobili in analoghe condizioni (€/mq min 1.200,00/1.900,00 MAX) a quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonostante il periodo contingente di contrazione del mercato immobiliare.

La collocazione in una zona centrale ben servita dai mezzi pubblici dove hanno sede esercizi commerciali di prima necessità e servizi pubblici, in fabbricato posto in ambito storico e nel notevole contesto paesaggistico delle "crete senesi", allo stesso tempo sufficientemente collegato alle principali infrastrutture della zona (raccordo autostradale Siena uscita Valdichiana A1, stazione ferroviaria) rende il bene di discreta appetibilità sul mercato immobiliare ancorché quest'ultimo risenta ancora della nota fase di debolezza sul versante della domanda.

In questa situazione si è ritenuto congruo collocarsi in prossimità della parte media della forbice di valori desunta dalle banche dati consultate attribuendo un valore unitario di **€/mq 1.500,00** utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, manutentive, dimensionali e ubicazione.

Si avrà quindi:

destinazione	Superficie Commerciale	€/mq	Valore di mercato
appartamento per civile abitazione piano terra e primo con annessa cantina al piano seminterrato	Mq 88,50	1.500,00	€ 132.750,00

Adeguamenti e correzioni di stima

Valore di mercato	Coeff. Età e manutenzione	Valore di mercato corretto
€ 132.750,00	98%	€ 130.095,00

Si procede quindi al calcolo di un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;

Calcolo abbattimento \Rightarrow € 130.095,00 x 15% = € 110.580,75 \Rightarrow **€ 110.500** in cifra tonda



Descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita

Appartamento per civile abitazione con accesso esclusivo e diretto al nc 6 di Via della Peschiera al piano terra di fabbricato elevato di due livelli fuori terra in zona centrale del Comune di Asciano (SI). L'appartamento è sviluppato su tre piani e composto da: al piano terra ingresso nel soggiorno cottura a vista, al piano primo camera matrimoniale, camera singola grande e servizio igienico, al piano seminterrato cantina/locale tecnico collegata internamente all'appartamento.

I beni suddetti sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano (SI) (*vd allegato 3*):

- Al Foglio 244 particella 16:
 - sub. 11 cat. A2 classe 2 4,5 vani sup. catastale mq 82 Rendita Cat. € 244,03 Via della Peschiera 6B piano S1-T-1 intestato nella piena proprietà a (c.f.:)

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. incarico C.T.U.
3. documentazione catastale aggiornata (estratto di mappa, visura storica, planimetria)
4. certificazione notarile – aggiornamento note iscrizioni e trascrizioni
5. Documentazione urbanistica (atti autorizzativi, estratto R.U. e N.T.A.)
6. Atto di pignoramento-interventi
7. Attestato prestazione energetica (ai sensi D.L. 145/2013)

Nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione sono conscia di avere adempiuto al mio dovere con obiettività sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti. Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio La ringrazio per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione necessari.

Monteriggioni (SI), Giugno 2018

Il Consulente Tecnico

Architetto Elisabetta Corsi

