

TRIBUNALE DI SIENA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione dell' Esperto riguardante i quesiti posti dall'Ecc.mo Sig. Giudice, riguardo le esecuzioni , pendenti presso il Tribunale di Siena, n° 118/2015 del R.G.E. e n° 251/2015 del R.G.E.

Il sottoscritto **Dott. Geom. Stefano Biagiotti**, nato a Montepulciano (Siena) il 18/10/1969 ed ivi domiciliato nel suo studio in via del Prato,5; iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Siena al n° 828, nell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siena e nel ruolo dei periti esperti della C.C.I.A.A. di Siena al n° 116 dal 19/11/1997; è stato nominato esperto, dall'Ecc.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella, e gli sono stati posti i quesiti di seguito elencati e trattati. In data 19/04/2016 sono iniziate le operazioni presso l'immobile, di cui all'esecuzione n° 118/2015 del R.G.E. , convocate per raccomandata alla parte debitrice a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie e poi proseguite in data 13/10/2016 presso l'immobile, di cui all'esecuzione n° 251/2015 del R.G.E.

Successivamente l'Esperto ha proseguito le operazioni, presso gli Uffici competenti, per svolgere le indagini e le ricerche necessarie per dare le risposte ai quesiti.

1

Verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, nonché 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.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. mediante l'esame degli atti.

1 bis

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso, le difformità.

Si è accertata la conformità tra le descrizioni dei beni e quelle contenute nei pignoramenti, inoltre non si sono riscontrate difformità.

2

Segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo ed acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).

Non si sono riscontrate carenze nella documentazione presentata e dalla documentazione in atti risulta la provenienza di tali beni.



3

Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio, accertando gli attuali identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento. Se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto. Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. 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.

Si sono effettuate le visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio in data 16/03/2016 e in data 11/10/2016 ed è stato accertato che gli attuali identificativi degli immobili rispondono agli atti di pignoramento e le planimetrie sono idonee. Sono state verificate altresì le corrispondenze tra le descrizioni dei cespiti, contenute nei titoli di provenienza, e quelle desumibili sulla base delle planimetrie catastali, nonché tra queste e lo stato dei luoghi.

3 bis

Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali siffatte porzioni di esproprio; segnalare altresì i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante. Segnalare se l'eventuale indicativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare e ragioni di tale impossibilità. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo allorché non siano necessari titoli abilitativi.

Non si sono riscontrate difformità tali da far emergere.

Solo per completezza della presente si è rilevato che:

- nella planimetria catastale dell'immobile censito al fg. 163 part. 152 sub. 2, accessorio cantina, non sono riportati due setti per i quali non occorre ne ripresentare le planimetrie e neppure pratica di sanatoria;
- nella planimetria catastale dell'immobile censito al fg. 140 part. 215, nel vano cucina, non vi sono più i due sette che separano l'area pranzo con il retro cucina; per tali difformità non occorre ne ripresentare le planimetrie e neppure pratica di sanatoria.

4

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

CESPITE A - PROPRIETA'

Dal certificato notarile, ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., in atti, a firma dell' [REDACTED] [REDACTED], del 24 ottobre 2015, al quale si rimanda:

IPOTECA GIUDIZIALE del 09/07/2013 al numero 355 R.P.

a favore di [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE del 29/04/2015 al numero 190 R.P.



a favore di [REDACTED]

VINCOLO TRASCRITTO del 18/10/1978 al numero 2577 R.P.

a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 12/06/2015 al numero 1400 R.P.

Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

Dal certificato notarile, ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., in atti, a firma del [REDACTED]

[REDACTED] del 15 dicembre 2015, al quale si rimanda:

TRASCRIZIONE del 25/11/2015 al numero 2893 R.P.

Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

CESPITE B - PROPRIETA' [REDACTED]

Dal certificato notarile, ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., in atti, a firma di [REDACTED]

[REDACTED], del 15 dicembre 2015, al quale si rimanda:

ATTO D'OBBLIGO del 23/03/1990 al numero 1006 R.P.

a favore di [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA del 19/07/2012 al numero 334 R.P.

a favore di [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE del 09/07/2013 al numero 355 R.P.

a favore di [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE del 29/04/2015 al numero 190 R.P.

a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 25/11/2015 al numero 2893 R.P.

Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

5

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

Al momento dell'accesso presso il Catasto si è provveduto ad acquisire le mappe catastali e le planimetrie dei fabbricati.

5 bis

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

Dalla cartografia del R.U., strumento urbanistico vigente del comune di Montepulciano, entrambe le aree sulle quali insistono i beni sono classificate come: **Città Nuova Zona B parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zona A con tipo di intervento ri2 ristrutturazione edilizia 2.**

Le aree in questione sono disciplinate dall'art. 106 delle NTA dove al comma 2 si legge:
"Nelle parti della città nuova sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:



residenziali: in ogni fabbricato, nel caso di ristrutturazione, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate. Per ogni fabbricato di nuova costruzione, ad esclusione degli interventi messi in atto dagli enti pubblici, il numero massimo di unità immobiliari residenziali che potranno essere realizzate deve essere calcolato per una dimensione media di 70 mq di sul per alloggio. Tali interventi potranno includere anche alloggi inferiori ai 70 mq di Su, ma comunque superiori a 50 di Su, purché non aumenti il numero totale previsto.

- il passaggio alla funzione residenziale non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

commerciali di vicinato e pubblici esercizi (fino a 250 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05)

medie strutture commerciali di vendita, nei limiti del successivo art. 141

depositi, magazzini all'ingrosso, fino alla superficie di mq. 800

artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza;

turistico-ricettive: si intendono gli alberghi, le residenze turistico-alberghiere e le dipendenze, così come definite dalla LR42/2000 e s.m.i.;

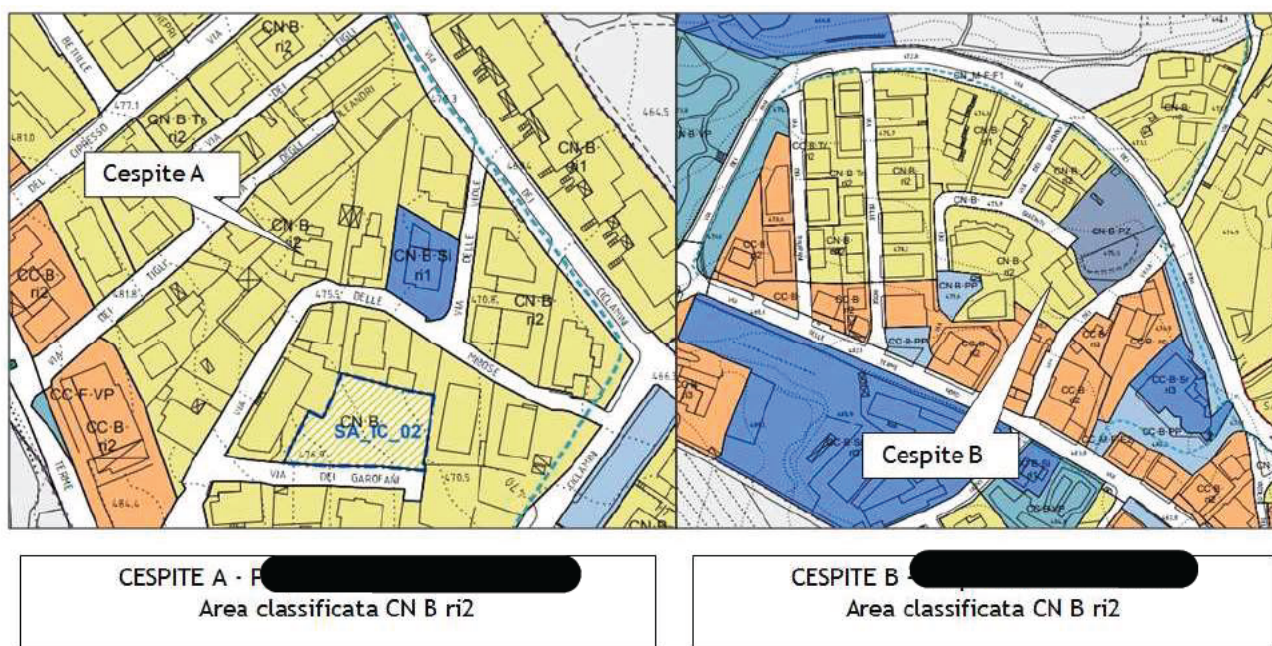
direzionali private: si intendono gli uffici privati, ambulatori e studi medici e professionali, strutture associative, ricreative e sportelli bancari;

pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale;

servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

caserme

parcheggi e autorimesse a servizio delle attività ammesse."



5 ter

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

CESPITE A - PROPRIETA' [REDACTED]

L'edificio risulta essere stato costruito precedentemente al settembre 1967 e successivamente non risultano interventi per i quali fossero necessari titoli autorizzativi. La costruzione, dal punto di vista urbanistico, risulta conforme.

CESPITE B - PROPRIETA' [REDACTED]

L'edificio è stato costruito con C.E. n. 341/1989 rilasciata in data 05/04/1990, successiva Variante in Corso d'Opera C.E. n. 341/I/1989 rilasciata in data 04/05/1991 ed infine proroga con C.E. rilasciata in data 25/05/1993.

L'immobile è stato certificato abitabile giusto certificato di abitabilità o agibilità rilasciato in data 17/08/1995.

La costruzione, dal punto di vista urbanistico, risulta conforme.

5 quater

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente gli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40 della L.28 febbraio 1985, n. 47 e 46 co.5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi. Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co.1, n.7 delle disposizioni di attuazione del c.p.c.

Non si sono riscontrati violazioni della normativa urbanistico-edilizia tali da dover sanare.

6

Predisporre la certificazione energetica di cui all'art. 6 del D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (come modificato dall'art. 13 del D.lgs. 3 marzo 2011, n.28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art.9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

Lo scrivente non ha predisposto l'attestazione di prestazione energetica in quanto, al momento del sopralluogo, è risultato che non vi è stato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio. Il non rispetto delle prescrizione comporta che l'APE non ha una durata di 10 anni ma ha una limitata validità nel tempo (un anno); alla luce di ciò vi è il rischio concreto che al momento dell'atto di trasferimento tale certificazione non sarebbe valida. Si ritiene pertanto più intelligente ed economico per la procedura esecutiva procedere alla redazione dell'APE dopo l'assegnazione provvisoria.



Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione, località od altro toponimo (ad esempio: case sparse, ecc.), indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e, laddove esistenti, scala e interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in metri quadrati, confini, dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze. Indicare e caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

CESPITE A - PROPRIETA'

L'immobile oggetto del presente cespite è sito in comune di Montepulciano Fraz. S.Albino via delle Mimose,11 ed è un fabbricato isolato costruito su due piani fuori terra.

L'immobile, costruito da oltre 50 anni, ha un grado di rifinitura obsoleto con necessità di un intervento importante di manutenzione straordinaria.

Le superfici sono così distribuite: al piano terreno cantina ed autorimessa, mentre al piano primo si sviluppano il pranzo-soggiorno, cucina, due camere, ingresso e salottino.

L'accesso ai locali al piano terra è consentito da accessi carrabili mentre il piano primo si raggiunge mediante una scala esterna.

La struttura portante è costituita da murature verticali e da solai in latero cemento.

Il fabbricato è provvisto di impianti igienico-sanitari, termico, elettrico e telefonico.

Le finestre sono in alluminio con vetro camera 4+6+4 e il sistema di oscuramento in avvolgibili in plastica.

Lo stato dell'immobile è in normali condizioni con necessità di interventi di manutenzione straordinaria al manto di copertura e di verifica dell'integrale funzionamento delle dotazioni impiantistiche.

I confini risultano essere Via delle Mimose, Condominio Via delle Mimose 15-17, salvi altri.

L'immobile è censito al catasto fabbricato del comune di Montepulciano con i seguenti identificativi:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Rendita
163	152	1	C/6	103,19
163	152	2	C/2	41,32
163	152	3	A/2	477,72
Proprietà:	CROCIANI Elena proprietà per 1/2 MAZZETTI Massimo proprietà per 1/2			

Le superficie sono di seguito determinate:

Locale	Superficie	Indice mercantile	Superficie comm.
Locali accessori al PT	37,00	0,40	14,80
Autorimessa	64,80	0,50	32,40
Locali d'abitazione al P1	108,00	1	108,00
Ballatoio al P1	3,20	0,30	0,96
Totali	213,00		156,16
Resede esclusivo	10% della superficie commerciale		15,62
Totale			171,78

La superficie lorda commerciale, che verrà utilizzata per la determinazione del più probabile valore di mercato, è mq. **171,78**

CESPITE B - PROPRIETA'

L'immobile oggetto del presente cespite è sito in comune di Montepulciano Fraz. S.Albino via dei Lilla,19 ed è un fabbricato terra-tetto costruito in adiacenza, ad altro fabbricato, su tre piani fuori terra.



L'immobile, costruito da oltre 25 anni, ha un grado di rifinitura normale.

Le superfici sono così distribuite: al piano terreno soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, al piano primo tre camere, due bagni e un corridoio e al piano secondo locali di sgombero ed un servizio igienico.

L'accesso ai locali è consentito da un ingresso al piano terra.

La struttura portante è costituita da telaio in c.a. e da solai in latero cemento.

Il fabbricato è provvisto di impianti igienico-sanitari, termico, elettrico e telefonico.

Le finestre sono in legno con vetro camera 4+6+4 e il sistema di oscuramento in avvolgibili in plastica.

Lo stato dell'immobile è in normali condizioni con necessità di interventi di manutenzione straordinaria al manto di copertura e di verifica dell'integrale funzionamento delle dotazioni impiantistiche.

I confini risultano essere Via dei Lilla, [REDACTED]

L'immobile è censito al catasto fabbricato del comune di Montepulciano con i seguenti identificativi:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Rendita
140	215		A/7	1.817,93
Proprietà:	[REDACTED] proprietario per 1000/1000			

Le superficie sono di seguito determinate:

Locale	Superficie	Indice mercantile	Superficie comm.
Locali d'abitazione al PT e P1	144,10	1	144,10
Terrazze al P1	20,00	0,30	6,00
Sgombero	70,65	0,30	21,20
Terrazze al P2	14,66	0,15	2,20
Totali	249,41		173,50
Resede esclusivo	10% della superficie commerciale		17,35
Totale			190,85

La superficie lorda commerciale, che verrà utilizzata per la determinazione del più probabile valore di mercato, è **mq. 190,85**

8

Dire se è possibile vendere i beni in uno o più lotti. Provvedere nel caso ultimo menzionato, alla formazione dei lotti e procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

A parere dello scrivente è **possibile** vendere i beni in più lotti.

I lotti sono già ben identificati dai singoli cespiti, pertanto :

LOTTO n. 1 - Cespite A immobile di proprietà [REDACTED]

LOTTO n. 2 - Cespite B immobile di proprietà [REDACTED]



8 bis

Dire se l'immobile è pignorato solamente pro quota, se esse sia comodamente divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compitamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 c.p.c., 846 c.c., nonché della legge 3 giugno 1940, n.1078.

CESPITE A - PROPRIETA' [REDAZIONE]

L'immobile pignorato è:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Rendita
163	152	1	C/6	103,19
163	152	2	C/2	41,32
163	152	3	A/2	477,72
Proprietà:	[REDAZIONE] proprietà per 1/2 [REDAZIONE] proprietà per 1/2			

L'immobile risulta pignorato pro quota per 1/2 e non è comodamente divisibile

CESPITE B - PROPRIETA' [REDAZIONE]

L'immobile pignorato è:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Rendita
140	215		A/7	1.817,93
Proprietà:	[REDAZIONE] proprietario per 1000/1000			

L'immobile risulta pignorato per l'intero.

9

Accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisendo dal proprietario e dall'eventuale occupante i contratti, di locazione o altro, in ogni caso previa interrogazione all'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali titoli registrati, da effettuare sempre prima dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (se nominato). Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicarne la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Segnalare immediatamente (anche al custode), in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo alla luce di quanto previsto dall'art. 2923, co.3 c.c.

CESPITE A - PROPRIETA' [REDAZIONE]

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla di Lui madre, comproprietaria non esecutata, a titolo di residenza principale.

CESPITE B - PROPRIETA' [REDAZIONE]

L'immobile è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, costituito da coniuge e figlia maggiorenne, a titolo di residenza principale.

I locali al piano secondo sono utilizzati/occupati [REDAZIONE] senza alcun titolo potendo accedervi dal suo appartamento confinante.

I locali al piano secondo dovranno essere resi liberi e fruibili dal piano primo dell'appartamento de quo.



10

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità).

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

10 bis

Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se i medesimi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Non esistono vincolo o oneri di natura condominiale in entrambi i cespiti.

10 ter

Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), ovvero di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non risultano l'esistenza di diritti demaniali, ovvero usi civici in entrambi i cespiti.

10 quater

Effettuare comunque le verifiche e fornire e informazione prescritte dall'art. 173-bs, co.1 n. 8 (verifica che 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 ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli) e 9 (l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato).

Non ricorre la fattispecie.



Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compita indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co.2 c.p.c. (nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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, 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.) e, inoltre, considerando: i dati relativi alle vendite forzose effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibile; 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 correzioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta: opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed 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 a quella di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile andrà valutato come se oggetto delle stima fosse la nuda proprietà del medesimo).

Valore di mercato dell'intera proprietà:

Il criterio valore di mercato dell'intera proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase d'incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS 4.10) Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni di Tecnoborsa III edizione. Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato s'intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

Formula:

Somma V : Somma p = Vo : p
dove Vo è il valore ordinario

Procedimento. Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach MCA:

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili (comparabili) di confronto simili, contrattati di recente e di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si



basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il valore unitario, ottenuto dal rapporto Somma Vo/Somma p potrà essere corretto, all'occorrenza, di un'entità stabilita dal perito, nel caso che il fondo manifestasse differenze, rispetto ai fondi presi per confronto, che non possono essere considerate in altro modo, cioè apportando aggiunte o detrazioni al valore ordinario.

FABBRICATI

Il parametro di confronto, per i fabbricati, è stato assunto la superficie lorda .

Il prezzo per unità di superficie si è assunto dai dati della banca dati quotazioni immobiliari riferiti all'anno 2017 I semestre della provincia di Siena, comune di Montepulciano, fascia E2/Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT ALBINO destinazione RESIDENZIALE.

Tipologia	Stato di manutenzione	Valore di mercato €/mq.		Valore di mercato €/mq.
		Minimo	Massimo	Medio
Abitazioni civili	Normale	800,00	1.100,00	950,00
Valore medio				950,00

Inoltre è stata eseguita un'accurata indagine su siti immobiliari ritenuti attendibili e da questi è emerso che:

<https://www.immobiliare.it/64627518-appartamento-in-asta-via-delle-Rose-16-Montepulciano.html>

prezzo richiesto al mq. €. 1.003,63 prezzo scontato del 20% probabile valore di mercato al mq. €. 802,90

<https://www.immobiliare.it/64486842-appartamento-in-asta-via-Dei-Pini-72-Montepulciano.html>

prezzo richiesto al mq. €. 816,25 prezzo scontato del 20% probabile valore di mercato al mq. €. 653,00

<https://www.immobiliare.it/63651970-appartamento-in-asta-via-Delle-Mimose-29-Montepulciano.html>

prezzo richiesto al mq. €. 1.188,89 prezzo scontato del 20% probabile valore di mercato al mq. €. 951,11





	Mar '16	Giu '16	Set '16	Dic '16	Mar '17	Giu '17	Set '17	Dic '17
Prezzo Medio	1.638	1.676	1.698	1.705	1.785	1.690	1.740	1.712
Appartamento	1.707	1.766	1.785	1.749	1.825	1.756	1.758	1.770
Attico/Mansarda	1.890	2.028	2.080	2.203	2.372	2.039	1.816	1.484
Casa indipendente	1.167	1.191	1.214	1.338	1.342	1.422	1.527	1.384
Palazzo/Stabile	1.167	1.400	1.651	1.651	1.613	1.825	1.825	1.402
Rustico/Casale	1.806	1.869	1.916	1.920	2.082	1.839	1.945	1.871
Villa	1.338	1.273	1.289	1.377	1.355	1.260	1.428	1.350
Villetta a schiera	1.756	1.730	1.703	1.598	1.696	1.652	1.696	1.695

Il valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie, viene assunto in €. 900,00 tenuto conto dell'appetibilità, dell'area che non è di nessun pregio, della vetustà dell'immobile, dalla sua ordinarietà, della situazione in cui versa il mercato immobiliare della zona (offerta/richiesta), e dell'andamento negativo dei prezzi derivante dall'ultimo rilevamento e di ogni altra condizione che influenza il mercato.

Facciamo presente l'alto numero di immobili in vendita nella frazione di Sant'Albino, i più oggetto di procedure esecutive, che drogano il mercato facendo abbassare i valori in modo drastico.

Superficie utilizzata¹:

La superficie utilizzata è l'esterna lorda (SEL).

Rapporti mercantili²:

Il rapporto mercantile delle superfici Π_i riguarda il rapporto tra il prezzo marginale P_i di una superficie secondaria generica X_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo marginale p_1 della superficie principale X_1 .

¹ Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, Terza edizione, pag. 39.

² Prontuario delle stime immobiliari, Simonotti Marco, GEOVAL, pag. 31.



Valore di vendita dei fabbricati:

CESPITE A - PROPRIETA' [REDACTED]

Descrizione	Valore unitario ordinario medio	Superficie commerciale SEL	Valore ordinario del bene
Immobile isolato	900,00	171,78	154.602,00

Adeguamenti e correzioni al valore ordinario dei fabbricati e determinazione del più probabile valore di mercato:

Descrizione	Entità
Valore ordinario del bene	154.602,00+
Interventi di manutenzione	15.000,00-
Più probabile valore di mercato	139.602,00=
Decurtazione del 10 % per le inferiori garanzie	13.960,20-
Valore	125.641,80=
Arrotondato a	126.000,00=
Valore quota di 1/2	63.000,00=

CESPITE B - PROPRIETA' [REDACTED]

Descrizione	Valore unitario ordinario medio	Superficie commerciale SEL	Valore ordinario del bene
Immobile terra-tetto in adiacenza	900,00	190,85	171.765,00

Adeguamenti e correzioni al valore ordinario dei fabbricati e determinazione del più probabile valore di mercato:

Descrizione	Entità
Valore ordinario del bene	171.765,00+
Interventi di manutenzione	5.000,00-
Più probabile valore di mercato	166.765,00=
Decurtazione del 10 % per le inferiori garanzie	16.676,50-
Valore	150.088,50=
Arrotondato a	150.000,00=

Riepilogo valore:

Descrizione	Entità
Lotto 1 - Cespite A - [REDACTED] quota di 1/2	63.000,00
Lotto 2 - Cespite B - [REDACTED] intera proprietà	150.000,00



Riepilogo valore di vendita per lotti:

Lotto	Descrizione	Entità
Uno (1)	Cespite A - [REDACTED] quota di 1/2	63.000,00
Due (2)	Cespite B - [REDACTED] intera proprietà	150.000,00

12 Formazione dei lotti

Lotto 1.

Quota parte per 1/2 di un immobile sito in comune di Montepulciano Fraz. S.Albino via delle Mimose,11 ed è un fabbricato isolato costruito su due piani fuori terra.

I confini risultano essere Via delle Mimose, [REDACTED] [REDACTED]

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati ai seguenti identificativi:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Rendita
163	152	1	C/6	103,19
163	152	2	C/2	41,32
163	152	3	A/2	477,72
Proprietà:	[REDACTED] proprietà per 1/2			
	[REDACTED] proprietà per 1/2			

Il cui valore è:

Descrizione	Entità
Valore ordinario del bene	154.602,00+
Interventi di manutenzione	15.000,00-
Più probabile valore di mercato	139.602,00=
Decurtazione del 10 % per le inferiori garanzie	13.960,20-
Valore	125.641,80=
Arrotondato a	126.000,00=
Valore quota di 1/2	63.000,00=

dicasi euro sessantatremila/00.

Lotto 2.

Intera proprietà di immobile sito in comune di Montepulciano Fraz. S.Albino via dei Lilla,19; fabbricato terra-tetto costruito in adiacenza, ad altro fabbricato, su tre piani fuori terra.

L'immobile, costruito da oltre 25 anni, ha un grado di rifinitura normale.

I confini risultano essere Via dei Lilla, area [REDACTED] a, [REDACTED]

L'immobile è censito al catasto fabbricato del comune di Montepulciano con i seguenti identificativi:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Rendita
140	215		A/7	1.817,93
Proprietà:	[REDACTED] proprietario per 1000/1000			



Dott. Geom. Stefano Biagiotti
Via del Prato, 5 - 53045 Montepulciano (Siena)
stefanobiagiotti@geosiena.it

Il cui valore è:

Descrizione	Entità
Valore ordinario del bene	171.765,00+
Interventi di manutenzione	5.000,00-
Più probabile valore di mercato	166.765,00=
Decurtazione del 10 % per le inferiori garanzie	16.676,50-
Valore	150.088,50=
Arrotondato a	150.000,00=

dicasi euro centocinquantamila/00

._o._o._o._o._

La presente relazione viene resa come esposizione delle indagini svolte dall'Esperto.
La presente relazione verrà depositata in cancelleria, completa di tutti gli allegati con modalità telematica ed inviata ai creditori precedenti e al custode giudiziario.
Lo scrivente è a disposizione dell'Ecc.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione e del custode giudiziario.

Montepulciano (Siena) lì 15/01/2018.

L'esperto
Dott. Geom. Stefano Biagiotti
Firmato digitalmente

Allegati:

- Visura catastale;
- Planimetrie catastali;
- Titoli autorizzativi dei fabbricati;
- Certificati notarili;
- Documentazione fotografica.



TRIBUNALE DI SIENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 118/2015

Creditore I

Debitore: I

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DELL'ESPERTO STEFANO BIAGIOTTI

PREMESSO

- che in data 12 luglio 2019 il Signor Giudice Dott. Flavio Mennella incaricava il sottoscritto, partendo dalla perizia redatta dall'esperto Stefano Biagiotti di :
"verificare se e in che modo sia possibile rendere fruibile la porzione immobiliare de qua anche, se necessario, sentendo le parti ed eventuali terzi"

- che insieme all'IVG si è proceduto ad eseguire un sopralluogo in data 1 agosto 2019 verificando che, i beni di proprietà [redacted] distinti al N.C.E.U del Comune di Montepulciano al foglio 140 Part. 215, come già segnalato dal CTU Biagiotti non sono accessibile al piano secondo dall'interno della sua abitazione ma i locali sono di fatto collegati con l'appartamento al piano secondo appartenente alla Signora I [redacted] di cui al foglio 140 part. 295 Sub. 11

Dai carteggi prodotti dal CTU Biagiotti si deduce che il locale secondo della palazzina sia pur appartenete alla proprietà [redacted] è sempre stato in uso alla proprietà [redacted] vedova [redacted] e collegata con la sua abitazione attraverso la porta di cui alla foto n°1 di seguito inserita.

Non è presente quindi il collegamento verticale che avrebbe dovuto mettere in comunicazione il piano primo con il piano secondo della proprietà [redacted] e che, come si evince dalle planimetrie catastali allegate di seguito, sarebbe dovuto essere costituito da una scala a chiocciola mai realizzata.

CIO' PREMESSO

Dalle verifiche effettuate i locali al piano secondo risultano di proprietà del Signor [redacted] ma di fatto utilizzati dalla Signora vedova [redacted]

- i locali di proprietà [redacted] risultano accessibili solo attraversando la proprietà [redacted] e quindi da ritenersi preclusi all'accesso dalla proprietà [redacted]

- i locali al piano secondo sono utilizzati tutti ad uso abitativo dalla proprietà [redacted] vedova [redacted] e sono costituiti da :
due camere doppie (foto 2 e3), una camera singola (foto 4), un bagno (foto 5) ed un ripostiglio (foto 6 e 7) dove è localizzata la centrale termica



dell'appartamento

- nel locale ripostiglio C.T. (foto 6 e 7) oltre ad esservi localizzato il sistema di riscaldamento, caldaia murale, della proprietà vi sono anche posizionati i collettori di distribuzione di tutti i corpi scaldanti della stessa proprietà. Ciò comporta un notevole lavoro di separazione e di rimessa in pristino delle proprietà autorizzate che di seguito quantificheremo;

- anche l'impianto elettrico presente al piano secondo è collegato al quadro generale della proprietà; per la rimessa in pristino dovranno essere eseguite una serie di modifiche per collegarsi al quadro elettrico della proprietà Nisi sottostante.

Alla luce di queste ultime considerazioni sembra corretto tenere conto nella stima del prezzo di vendita della proprietà, del costo per la rimessa in pristino della situazione progettuale originaria, come onere negativo, e quindi stimare tutte le opere necessarie e decurtarle dal prezzo di vendita dell'appartamento.

Si ricorda inoltre che le opere murarie, taglio del solaio, installazione della scala a chiocciola, come da progetto originario devono sottostare alla verifica antisismica di cui alla legge **D.M. 17/01/2018** "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni".

Di seguito dettagliamo la stima delle opere necessarie alla rimessa in pristino delle opere eseguite in difformità alle concessioni originarie e alla divisione di proprietà:

Descrizione delle opere	costo
Opere di separazione del sistema di riscaldamento del piano secondo dei collettori di distribuzione e collegamento con l'appartamento di proprietà Nisi. Modifiche agli impianti dell'appartamento di proprietà I	€ 12.500,00
Opere di separazione dell'impianto elettrico del piano secondo fino al raggiungimento dei quadri della proprietà, piano terra e primo.	€ 4.500,00
Opere murarie e di separazione come dettato dal D.M. 17/01/2018	€ 7.500,00
Creazione di scala di collegamento verticale tra piano primo e secondo	€ 6.000,00
Oneri di urbanizzazione	€ 1.500,00
Spese tecniche per pratiche edilizie di sanatoria e aggiornamenti catastali	€ 6.000,00
Sanzioni amministrative	€ 2.000,00
Opere di ripristino della situazione originaria	€ 40.000,00



Si ritiene congruo quindi sottrarre dal valore di vendita l'importo sopra descritto.

Rimangono comunque da definire alcuni aspetti di carattere giuridico piuttosto che tecnico.

- Se l'aggiudicatario del bene in asta possa accedere all'altrui proprietà, proprietà per eseguire i lavori di ripristino dell'accessibilità ai locali acquistati visto che questi risultano interclusi;
- Se vi siano gravami e indennizzi per terzi non coinvolti nella procedura (proprietà) per permettere all'acquirente di eseguire i lavori di ripristino e di divisione degli impianti (attuale proprietà)
- Se vi siano diritti per uso-capione sui locali occupati ed in uso dalla proprietà

Disponibile per ogni altro chiarimento rimettiamo al Signor Giudice la presente relazione in 10 pagine.

Cordialmente

Firmato digitalmente da

Fabio Fiorini

CN = Fiorini Fabio
O = ORDINE
ARCHITETTI PPC
SIENA 92001420527
C = IT

Allegati di seguito:

Planimetria con la sintesi grafica del quesito posto;

Documentazione fotografica.

Visure catastali delle proprietà

Digitally signed by Fabio Fiorini, DN: cn=Fiorini Fabio, o=ORDINE ARCHITETTI PPC, ou=SIENA 92001420527, c=IT

