



Tribunale di SIENA
E.I. 21/2024 R.G.E.

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 21/2024

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

ALL'ILL.MO G. E. DR. FLAVIO MENNELLA

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:



Pag. 1



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

La sottoscritta Geom. Laura Pieroni nata a Sinalunga il 19.03.1969 e residente in Montepulciano via del Poggiolo n° 40, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al n° 907, con studio tecnico in Montepulciano via di San Donato n° 13, nominata come Tecnico Esperto ex art. 568 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella con Decreto di fissazione di prima udienza emesso in data 14 settembre 2024 nella procedura in epigrafe pendente presso il Tribunale di Siena, per mezzo di giuramento telematico, HA DICHIARATO di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato, nonché di accettarlo, GIURANDO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO CONFERITOLE.

Il compendio pignorato è formato da un appartamento con garage e piccolo appezzamento di terreno insistente in edificio condominiale di tipo residenziale posto in Chianciano Terme (SI), via Madonna della Rosa, 61.

Il pignoramento è stato promosso da

in seguito alla cessione di alcuni crediti tra cui il contratto di mutuo ipotecario che del giorno 23/12/2004 a rogito notaio Luca Restaino, notaio in Chianciano Terme (SI), Rep.

Con atto di precetto notificato ai debitori veniva richiesto il pagamento della somma complessiva di € 54.107.90 oltre al costo di notifica, agli interessi legali ed alle ulteriori spese occorrente, pena in difetto, dell'esecuzione forzata dei seguenti beni immobili:

Quota di ½ di su porzioni immobiliari costituiti da appartamento per civile abitazione e garage siti in Chianciano Terme (SI) via Madonna della Rosa n. 61, censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 3:

- **P.IIa 245 sub. 17** piano 1 - Categ. A/2
- **P.IIa 245 sub. 7** piano T - Categ. C/6

ed al Catasto dei Terreno dello stesso Comune al Foglio 3:

- **P.IIa 361**
- **P.IIa 251**



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti è stata fissata per il giorno 27 febbraio 2025 ad ore 09:10.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data 25 settembre 2024 si effettua l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Pubblicità Immobiliare di Montepulciano per la ricerca di titoli opponibili alla procedura,
- In data 6 novembre 2024 si effettua l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio - Pubblicità Immobiliare di Montepulciano,
- In data 6 novembre 2024 si richiedono al Comune di Chianciano Terme le certificazioni anagrafiche e di stato civile,
- In data 7 novembre 2024 viene effettuato il sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato,
- In data 19 novembre 2024 si effettua accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme per la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato il fabbricato.

Per quanto sopra, eseguite tutte le operazioni necessarie ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico, la scrivente

ESPONE

le risultanze e le conseguenti valutazioni secondo i compiti specifici che seguono cui è tenuto ad eseguire l'esperto estimatore.

QUESITI

- 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*

3
Pag. 1



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente 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 procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente 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*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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; 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*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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 procedente 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,*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 alleggi 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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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) *alleggi, 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);*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- 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. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);
- 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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

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.*

21) *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; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Adempimenti ulteriori

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 telefonici 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, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario;

ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima completa degli allegati, 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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

comuni;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

- 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 procedente 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 procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente 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;

La sottoscritta, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato in modalità PCT al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 co. 2 c.p.c..

E' stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Certificazione Notarile, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), in sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al ventennio anteriore



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

alla data di trascrizione del pignoramento, nonché della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

LA *PROVENIENZA AL VENTENNIO* antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (27/02/2024), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena - servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:

il compendio immobiliare pignorato è pervenuto per Atto di Compravendita del giorno 23 dicembre 2004 Rep. 1282 - Racc. 608 a rogito del notaio Luca Restaino, notaio in Chianciano Terme (SI) e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 28/12/2004 al 8064 R.G. - 5345 R.P.

dai sig.ri

Ai sig.ri _____ sopra generalizzati, il compendio immobiliare è pervenuto

- quanto alla quota di 1/6 per Denuncia di Successione per Legge di nata a Montepulciano (SI) il giorno 02/05/1955 deceduta il giorno 22/11/2002 giusta denuncia di successione registrata a Montepulciano al n. 80 vol. 435 il giorno 22/05/2003 e trascritta presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 29/04/2004 al 2068 R.G. - 2841 R.P.;

Alla sig.ra _____, sopra generalizzata, il compendio è pervenuto

- quanto alla quota di 1/6 per Denuncia di Successione per Legge di nata a Montepulciano (SI) il giorno 12/03/1930 deceduta il giorno 29/08/1993 giusta denuncia di successione registrata a Montepulciano al n. 37 vol. 358 il giorno 12/04/1995 e trascritta presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 21/04/1995 al 1449 R.G. - 987 R.P.;

Al sig. _____, sopra generalizzato, il compendio è pervenuto



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- quanto alla quota di 1/6 per Denuncia di Successione per Legge di ' nata a Montepulciano (SI) il giorno 12/03/1930 deceduta il giorno 29/08/1993 giusta denuncia di successione registrata a Montepulciano al n. 37 vol. 358 il giorno 12/04/1995 e trascritta presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 21/04/1995 al 1449 R.G. – 987 R.P.;

Ai sig. sopra generalizzato, il compendio immobiliare è pervenuto:

APPARTAMENTO E GARAGE:

- quanto alla quota di 1/2 per Atto di Compravendita, del giorno 29 dicembre 1970 a rogito del notaio Dino Caroti di Montepulciano (SI) registrato presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 04/01/1971 al n. 3 ed ivi trascritto il giorno 09/01/1971 al n°101 R.P. – 87 R.G..

- quanto alla quota di 1/6 per Denuncia di Successione per Legge di ' nata a Montepulciano (SI) il giorno 12/03/1930 deceduta il giorno 29/08/1993 giusta denuncia di successione registrata a Montepulciano al n. 37 vol. 358 il giorno 12/04/1995 e trascritta presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 21/04/1995 al 1449 R.G. – 987 R.P.;

RESEDE DI PERTINENZA:

- quanto alla quota di 1/2 per Atto di Compravendita del giorno 23 dicembre 1977 a rogito del notaio Dino Caroti di Montepulciano (SI) registrato presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 30/12/1977 al n. 2430 ed ivi trascritto il giorno 05/01/1978 al n°42 R.P. – 17 R.G..

(SI il giorno 12/03/1930 per la quota di 1/2 ciascuno, deceduta, dal sig.

nato a Chianciano Terme (SI) il giorno 06/04/1932 dal sig.

nato a Chianciano Terme (SI) il giorno 06/04/1932

- quanto alla quota di 1/6 per Denuncia di Successione per Legge di ' nata a Montepulciano (SI) il giorno 12/03/1930 deceduta il giorno 29/08/1993 giusta denuncia di successione registrata a Montepulciano al n. 37 vol. 358 il giorno 12/04/1995 e trascritta presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 21/04/1995 al 1449 R.G. – 987 R.P.;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- 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;*

Si allega alla presente relazione:

- le planimetrie catastali delle unità immobiliari ed estratto di mappa; - (all. 1)
- le planimetrie allegata all'ultimo titolo autorizzativo; - (all. 2)
- il titolo di provenienza - Atto di Compravendita notaio Restaino del giorno 23/12/2004 Rep. 1282 - Racc. 608 (all. 3)

- 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;*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi del Certificato Notarile ricontrattato successivamente dalla sottoscritta con ispezione ordinaria in data 06/11/2024, (all. 4), il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2004 - Registro Particolare 1664 Registro Generale 8065

Pubblico ufficiale Luca Restaino Repertorio 1283/609 del 23/12/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Chianciano Terme (SI).

A favore di

- capitale € 95.000,00 ipoteca € 190.000,00 durata 20

anni.

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2024 - Registro Particolare 677 Registro Generale 880



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 257 del giorno 06/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CHIANCIANO TERME (SI)

ISCRIZIONE CONTRO del 14/11/2024 - Registro Particolare 613 Registro Generale 4890

Pubblico ufficiale Luca Restaino Repertorio 1283/609 del 23/12/2004

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante dall'ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo fondiario.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1664 del 2004

VINCOLI SPECIFICI:

Il compendio pignorato non è gravato da VINCOLI derivanti da contratti incidenti sulla ATTITUDINE EDIFICATORIA dello stesso, né da vincoli connessi con il suo carattere STORICO-ARTISTICO o ALBERGHIERO, di INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

Le unità immobiliari d'interesse non sono interessate da provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, né da pesi e limitazioni.

Il fabbricato ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.M. 21/12/1967- aree tutelate per Legge ai sensi dell'art 142 comma 1 lettera c) *fiumi e torrenti* D,Lgs. 42/2004.

- 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;*

Il compendio immobiliare pignorato insiste su edificio condominiale denominato *Condominio Via Madonna della Rosa 61*, C.F.: 90014220520 è dotato di Regolamento di Condominio e di Tabelle Millesimali.

La proprietà risulta quantificata in 78,2800 millesimi e le spese di gestione per l'anno 2024 ammontano ad € 316,65, da Bilancio Preventivo.

L'amministratore P.T. del condominio riferisce, come da estratto conto rilasciato, che alla data del 17 gennaio 2024 risulta insoluto la spesa totale relativa all'anno 2024.

Relativamente alle spese straordinarie si segnala che l'assemblea dei condomini in data



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

28/11/2024 ha deliberato il ripristino del calcestruzzo dei balconi con un impegno di spesa per l'appartamento in esame non inferiore a 700,00 € iva compresa.

Il Regolamento di Condominio è allegato alla presente (all. 5).

- 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;*

Sull'immobile non gravano diritti demaniali, usi civici, affrancazione o riscatto, non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà che il debitore ha sul bene non deriva dai 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 acquisisce 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;

Cancellazione formalità n. 613-2024 ipoteca in rinnovazione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

Cancellazione formalità n. 677-2024 Pignoramento Immobiliare:

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Dalla consultazione dei registri immobiliari NON risultano domande trascritte e pertanto NON si è proceduto alla verifica presso la cancelleria civile del Tribunale di eventuali pendenze di cause in corso;

gli immobili pignorati NON sono oggetto di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile;

NON risultano atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; né altri pesi o limitazioni d'uso.

Dall'esame del titolo di provenienza si evince una SERVITÙ DI CONDOTTA a favore del "Consorzio per l'acquedotto dal vivo per la Val d'Orcia e la Val di Chiana" trascritta presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 13/06/1979 al 1451 R.P..

- 7) *descrive 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; 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, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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.;*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

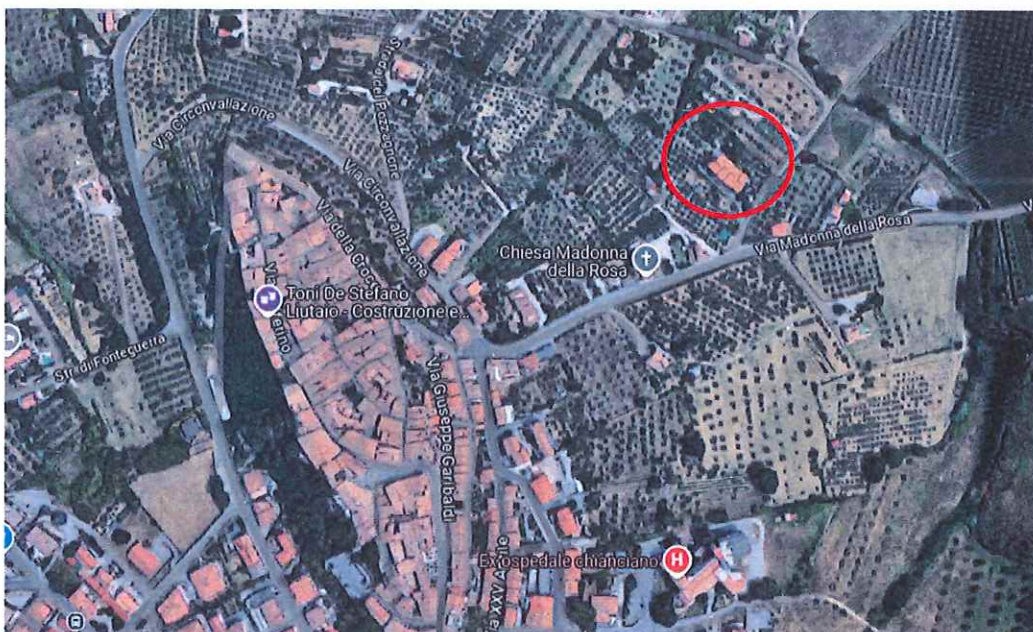
LA LOCALITA' – LA ZONA:

Il compendio immobiliare pignorato è sito in Chianciano Terme, un piccolo comune abbastanza vicino dal confine con l'Umbria e il Lazio.

La cittadina, conosciuta come località termale le cui acque erano conosciute fin dal tempo dei romani e degli etruschi, si sviluppa tra la Val d'Orcia e la Val di Chiana molto vicina a Montepulciano e Pienza.

Il compendio pignorato è sito appena fuori dal centro storico all'inizio della campagna ma ben collegato alla viabilità e servito dai trasporti pubblici.

Chianciano Terme offre molti spazi per attività ricreative all'aria aperta ed è dotato di molte infrastrutture.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO AMBIENTALE E DEL FABBRICATO:

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è ovviamente ricca di verde, ed il contesto ambientale è nel complesso abbastanza pregevole seppur il fabbricato si presenta non di pregio.

Al compendio vi si accede facilmente da molti punti, tuttavia quella più immediata è imboccare Via Madonna della Rosa costeggiando dapprima il centro storico.

IL FABBRICATO individuato con numero civico 61 è collocato all'interno di un condominio comprendente complessivamente dodici appartamenti di tipo residenziale con garagi e/o magazzini di pertinenza.

L'edificio si presenta di forma rettangolare su quattro piani di cui il piano terreno è destinato a locali accessori e i piani superiori ad abitazioni.

Le caratteristiche tipologiche sono molto semplici con facciate tinteggiate di colore marrone, le finestre sono oscurate con avvolgibili in plastica e controfinestre in alluminio di vecchia manifattura; le finestre sono quelle originarie in legno di vecchia manifattura, il portoncino d'ingresso interno è in legno con serratura semplice, quello condominiale esterno è formato da una vetrina con struttura in alluminio.

Tutto il fabbricato non è dotato di Elaborato Planimetrico e le parti comuni non sono



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

evidenziate con subalterni, da quanto visionato in occasione del sopralluogo le parti comuni risultano essere il vano scala e il resede esterno circostante.

L'accesso è consentito da un breve tratto di strada privato posto lungo la via Madonna della Rosa, infatti il fabbricato si erige in posizione defilata rispetto alla strada principale.

L'ABITAZIONE catastalmente individuata al FOGLIO 3 - PARTICELLA 245 SUB. 17 – CATASTO DEI FABBRICATI è composta da un ingresso a forma di "L" rovesciata che disimpegna un piccolo ripostiglio, il soggiorno-pranzo, il vano cucina, due camere e un bagno. Dai vani soggiorno-pranzo e cucina si accede ad una terrazza. Completa la proprietà il garage e un piccolo appezzamento di terreno di 212 mq catastali.

All'appartamento si accede dal vano scala condominiale.

L'affaccio dello stesso è posto sul retro rispetto all'ingresso principale, ovvero rivolto verso la campagna.

Il GARAGE catastalmente individuato al FOGLIO 3 - PARTICELLA 245 SUB. 7 – CATASTO DEI FABBRICATI è composto da un unico ambiente, posto al piano terreno sul retro del fabbricato.

Il RESEDE DI PERTINENZA catastalmente individuato al FOGLIO 3 – PARTICELLE 251 – 361 QUALITA' ULIVETO-VIGNETO – CATASTO DEI TERRENI è composto da un piccolo appezzamento di terreno posto al margine del resede comune della superficie complessiva di mq 212, superficie catastale, di forma regolare e qualità uliveto-vigneto. Lo stesso si presenta abbastanza incolto con la presenza di alcune piante di vario genere e rovi. Sullo stesso è stato installato un box in metallo che dovrà essere rimosso.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

La costruzione presenta strutture verticali ed orizzontali in c.a. e laterizio.

La copertura è a falde con manto in tegole piane; lo sporto di gronda è in cemento armato e tavole di laterizio tinteggiate; i balconi sono in cemento armato a vista.

RIFINITURE:

Le rifiniture dell'abitazione, originarie della costruzione, sono di tipo economico, in particolare per quanto riguarda il rivestimento delle pareti della cucina e del bagno che, seppur sembra essere stato ammodernato successivamente, presenta comunque rifiniture e sanitari vetusti.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



GLI IMPIANTI TECNOLOGICI presenti, sono:

- impianto elettrico,
- impianto idrico,
- impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in alluminio.

La caldaia è ubicata nel vano cucina ed è ormai vecchia (installazione anno 2000).

Sul disimpegno d'ingresso è presente uno split inverter utilizzato per il raffrescamento. Le certificazioni impiantistiche non sono state reperite e da una visione sommaria gli impianti presenti sono conformi alle normative dell'epoca della loro realizzazione.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

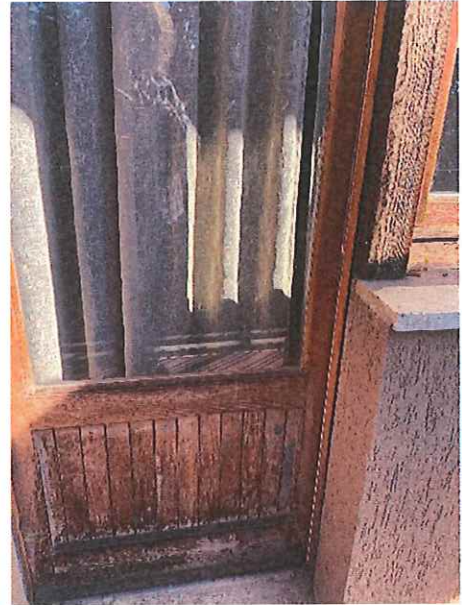
La proprietà versa in condizioni di manutenzione nella norma ed in linea con la vetustà del fabbricato, tuttavia gli infissi presentano necessità di manutenzione come il balcone esterno che presenta alcune parti di calcestruzzo ammalorato.

La proprietà si presenta comunque "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione" tenuto conto delle condizioni in cui versa sicuramente da epoca precedente al pignoramento.



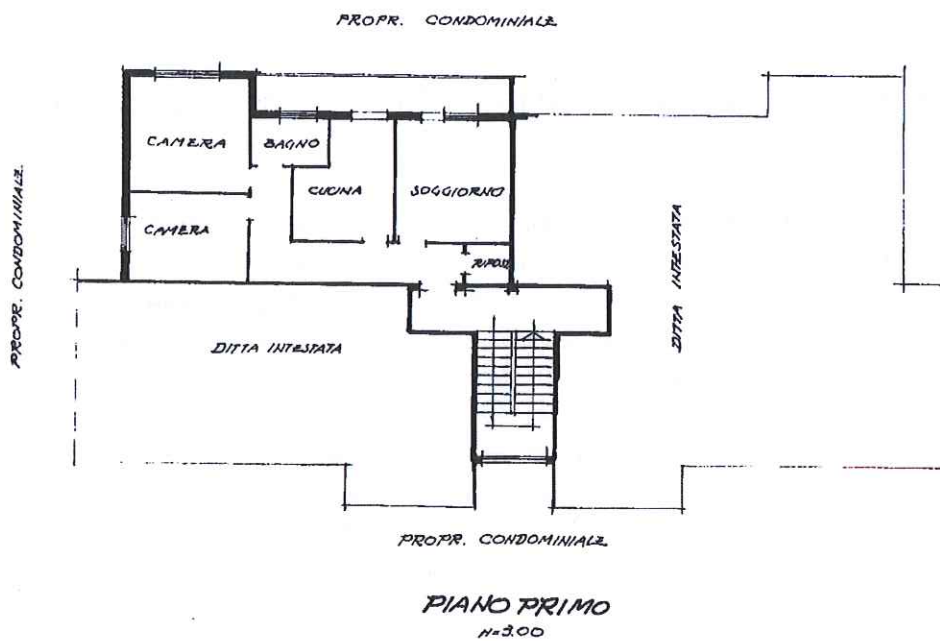
GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



PLANIMETRIA CATASTALE

F. 3 - P.LLA 245 - SUB. 17

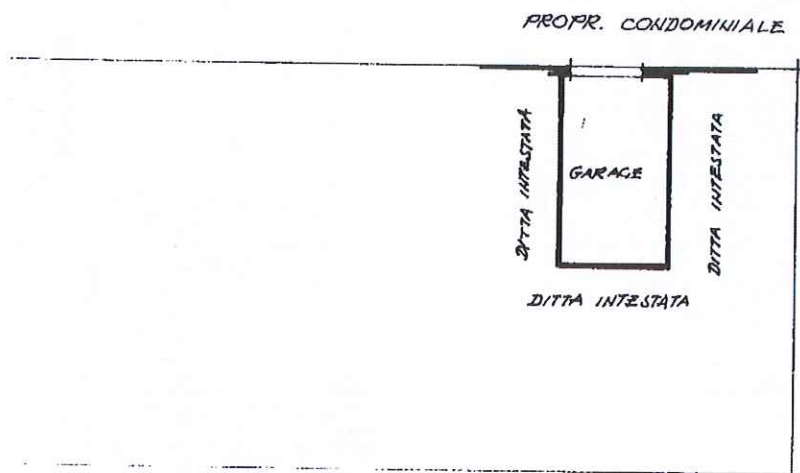




GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

F. 3 - P.LLA 245 - SUB. 7



PIANO TERRENO
H=2,35

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare, associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell'immobile.

Tale documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell’Agenzia del Territorio.

Detta modalità si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vani e/o accessori) incrementati del coefficiente pari al 15% per la determinazione della superficie lorda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dagli specifici coefficienti correttivi.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
ABITAZIONE									
INGR-DISIMPEGNO	4,87	x	1,43	+					
	3,96	x	1,27	+					
	1,02	x	1,43	= mq	13,45	15%	100%	mq	15,47
RIPOSTIGLIO	1,67	x	1,25	= mq	2,09	15%	100%	mq	2,40
SOGG-PRANZO	3,98	x	4,11	= mq	16,36	15%	100%	mq	18,81
CUCINA	3,54	x	2,39	+					
	2,20	x	1,72	= mq	12,24	15%	100%	mq	14,08
CAMERA	3,98	x	2,81	= mq	11,18	15%	100%	mq	12,86
CAMERA	4,04	x	3,98	= mq	16,08	15%	100%	mq	18,49
BAGNO	1,56	x	2,59	= mq	4,04	15%	100%	mq	4,65
Totale.....					75,45			mq	86,76
BALCONE	8,85	x	1,20	= mq	10,62		25%	mq	2,66
GARAGE	5,50	x	3,35	= mq	18,43	15%	50%	mq	10,59
RESEDE				mq	212,00				
	di cui			mq	75,45		10%	mq	7,55
				mq	145,55		2%	mq	2,91
Totale.....					462,05			mq	110,47
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....									MQ. 110,47

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE: MQ. 74,45
- SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE –PERTINENZE: MQ. 29,05
- SUPERFICIE RESEDE: MQ. 212,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 110,47



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CONFINI:

ABITAZIONE: parti comuni, salvi più esatti confini e
come meglio in fatto.

GARAGE: parti comuni, salvi più esatti confini e come meglio in
fatto.

CORTE PERTINENZIALE: parti comuni, salvi più
esatti confini e come meglio in fatto.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CHIANCIANO TERME (SI):

- Foglio 3 - PARTICELLA 245 SUB. 7 Categoria C/6 classe 10 - consistenza 17 mq
- Rendita € 90,43 - Zona Censuaria 1 - Sup. Cat. 19 mq.
- Foglio 3 - PARTICELLA 245 SUB. 17 Categoria A/2 classe 3 - consistenza 5,5 vani -
Rendita € 610,71 - Zona Censuaria 1 - Sup. Cat. 87 mq.

Intestazione:

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI CHIANCIANO TERME (SI):

Foglio 3 - PARTICELLA **251** Qualità ULIVETO-VIGNETO classe 1 - Superficie 203 mq -
Reddito Dominicale 0,84 € - Reddito Agrario 0,63 €

Foglio 3 - PARTICELLA **361** Qualità ULIVETO-VIGNETO classe 1 - Superficie 9 mq - Reddito
Dominicale 0,04 € - Reddito Agrario 0,03 €

Intestazione:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

LA PARTICELLA CATASTALE 245 censita al catasto dei fabbricati e proveniente dal catasto terreni non ha subito MUTAZIONI DEI DATI CATASTALI fatta eccezione per la VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/12/2004 Pratica n. SI0113873 in atti dal 20/12/2004 (n. 6346.1/2004) che ha determinato la soppressione della ex particella 252 ed originato l'attuale 245.

LE PARTICELLE CATASTALI 251 E 361 censite al catasto terreni e non hanno subito MUTAZIONI DEI DATI CATASTALI e provengono, come la 245, ex 252, da un frazionamento del 1967 da particelle di maggiore consistenza quali 151, 161 e 162.

Si allegano Visure Catastali storiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (all. 6).

- 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;

La descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento è conforme alla descrizione del compendio immobiliare e ai dati catastali.

- 9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente 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;*

La proprietà risulta tutta accatastata con planimetrie corrispondenti allo stato accertato al sopralluogo.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del Piano Operativo vigente il compendio immobiliare ricade nell'ambito agricolo di interesse storico interagente con il nucleo di antica formazione, normato dall'art. 48 delle N.T.A..

Per il terreno di pertinenza non si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica perché non necessario trattandosi di terreni che costituiscono pertinenze di edifici ed aventi la superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati.

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;

CONFORMITA' URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato è antecedente alla data del 1 settembre 1967 e i titoli che hanno interessato il fabbricato emersi dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme sono i seguenti:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

1. LICENZA EDILIZIA N. 3045/21 DEL 19/01/1966 relativa alla costruzione di un fabbricato da adibire ad appartamenti ad uso di civile abitazione,
2. VARIANTE IN CORSO D'OPERA RILASCIATA IL 27/08/1966.

Per la costruzione è stato rilasciato dal competente Comune di Chianciano Terme il Certificato di Inizio e Fine lavori nonché Autorizzazione di Abitabilità in data 08/03/1967.

Successivamente la costruzione è stata interessata dai seguenti titoli edilizi:

1. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA POS. 296 DEL 16/01/1980 relativa al rifacimento della facciata con la prescrizione che venga concordato il tipo di colore con l'Ufficio tecnico Comunale,
2. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA POS. 416 DEL 12/01/1987 relativa alla installazione di canne fumarie esterne per dotare gli appartamenti di caminetti.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

Dal confronto di quanto rilevato con il sopralluogo effettuato in data 07/11/2024 e i titoli urbanistici sopra riportati NON sono state riscontrate difformità edilizie fatta eccezione di quanto segue;

- Mancata realizzazione di un armadio a muro sul disimpegno della zona notte per la realizzazione del vano cucina più ampio,
- Piccolo allargamento dell'apertura tra l'ingresso-disimpegno e il vano soggiorno-pranzo,
- Realizzazione di un box in lamiera sul terreno di pertinenza.

Per quanto sopra esposto si precisa che le piccole difformità edilizie riscontrate internamente all'abitazione sono da considerarsi come tolleranze costruttive, mentre il box in lamiera è da smontare.

Al momento del sopralluogo sul resede di pertinenza e antistante al garage sono stati riscontrati alcuni rifiuti speciali quali vecchi elettrodomestici da smaltire provenienti dall'attività lavorativa del debitore.

Come si può vedere dalla foto anche all'interno del garage sono presenti oggetti inerenti all'attività lavorativa del debitore (riparazione di elettrodomestici) e che, in caso di sgombero, sono configurabili come rifiuti speciali.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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;*

IL COMPENDIO IMMOBILIARE risulta abitato dal debitore esecutato e dalla figlia dal giorno 27/12/2004.

13) *allegghi, 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;*

Si allegano alla presente (all. 7):

- certificato storico di residenza,
 - stato di famiglia,
 - certificato di matrimonio.
- degli esecutati.

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);*

Il compendio pignorato non rientra in questa fattispecie.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);*

Gli impianti tecnologici presenti sono tutti funzionanti ma privi delle previste certificazioni di conformità in quanto preesistenti alla data dell'emanazione della normativa al riguardo.

Oltre agli impianti idrico, elettrico e termico è presente anche uno split per il raffrescamento dell'appartamento il cui motore è stato installato sul balcone.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'unità immobiliare ricade in CLASSE ENERGETICA "D" EPgl, nren 133,95 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 21/11/2024, con validità di anni dieci, ovvero fino al 20/11/2034 (all. 8).

*L'APE, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del decreto legislativo, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è **aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.***

La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014 e successive modificazioni sono allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'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.*

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Il compendio immobiliare pignorato dovrà essere venduto in UNICO LOTTO.

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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

Pag. 32



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA APPLICATO E ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia viene stimato applicando **il Metodo del Confronto di Mercato** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

I dati messi a confronto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono i seguenti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Toscana, aggiornato al giorno 20/11//2024:

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Chianciano Terme è compreso tra 525 €/m² e 1.035 €/m² per la compravendita e tra 1,7 €/m² mese e 3,3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

I prezzi a Chianciano Terme sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto comune è compreso tra 690 €/m² e 1.390 €/m² nel 60% dei casi.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Chianciano Terme mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole aumento (+1,13%). La minima crescita delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Chianciano Terme, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 3% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case indipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 3% negli ultimi 3 mesi.

Borsinoimmobiliare.it:

pur sapendo che i valori pubblicati sono di tipo "statistico", che gli stessi vengono aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale secondo i principali portali immobiliari nazionali quali:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

si evince che nella zona d'interesse per abitazioni in seconda fascia si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 528,00 €/mq fino ad un massimo di 813,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

premesso che i prezzi riportati risultano sicuramente più bassi rispetto all'effettivo prezzo di vendita normalmente applicato, si evince che, per il segmento cui appartiene questa tipologia di immobile, il prezzo oscilla da:

abitazioni di tipo civile: € 520,00 - € 760,00 a mq.

Portali telematici:

Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendita immobiliare si riscontra che il prezzo medio (richiesta) di appartamenti in vendita con caratteristiche analoghe all'appartamento con garage di nostro interesse oscilla intorno a 900,00/1.000,00 € al mq.;

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Il complesso immobiliare si presenta nel suo insieme in normale stato di manutenzione e conservazione, in rapporto alla sua vetustà, fatto salvo la necessità di una manutenzione agli infissi, tuttavia seppur abitabile, vista l'epoca di costruzione sarebbe consigliabile un intervento di manutenzione straordinaria ed ammodernamento secondo gli standard attuali abitativi.

La collocazione è buona sia dal punto di vista del contesto ambientale sia per il collegamento con i mezzi pubblici ai servizi ed infrastrutture, tuttavia la difficoltà di parcheggio rappresenta una nota negativa sulla valutazione.

Alla luce di quanto sopra si ritiene giusto ed equo attribuire all'immobile de quo il seguente valore di mercato:

VALORE DI MERCATO mq. 110,47 x 950 = € 104 946,50

- Decurtazione pari al 15% per le minori garanzie civiliistiche dovute alla vendita giudiziaria..... - € 89.204,53
- Decurtazione per lo smontaggio del box in lamiera e smaltimento a discarica autorizzata - € 704,53

VALORE BASE ASTA: € 88.500,00



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

Il compendio immobiliare è pignorato per l'intero.

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;*

Il compendio immobiliare è pignorato per la piena proprietà.

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

Il compendio immobiliare non rientra in questa fattispecie.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

4) RIEPILOGO

21) 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; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

Compendio immobiliare costituito da LOTTO UNICO in piena proprietà composti da:

LOTTO UNICO

Appartamento con garage e terreno di pertinenza sito in Chianciano Terme via Madonna della Rosa, 61 insistente su edificio condominiale di tipo residenziale.

L' APPARTAMENTO si sviluppa al piano primo sul retro del fabbricato ed è composto da ingresso- disimpegno, piccolo ripostiglio, soggiorno-pranzo, vano cucina, due camere e un bagno. Dai vani soggiorno-pranzo e cucina si accede ad una terrazza. Completa la proprietà il garage e un piccolo appezzamento di terreno di 212 mq catastali.

ABITAZIONE: parti comuni, salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

GARAGE: parti comuni, salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

CORTE PERTINENZIALE: parti comuni, salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CHIANCIANO TERME (SI):

- Foglio 3 - PARTICELLA 245 SUB. 7 Categoria C/6 classe 10 – consistenza 17 mq
- Rendita € 90,43 – Zona Censuaria 1 - Sup. Cat. 19 mq.
- Foglio 3 - PARTICELLA 245 SUB. 17 Categoria A/2 classe 3 – consistenza 5,5 vani -
Rendita € 610,71 – Zona Censuaria 1 - Sup. Cat. 87 mq.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Intestazione:

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI CHIANCIANO TERME (SI):

Foglio 3 - PARTICELLA **251** Qualità ULIVETO-VIGNETO classe 1 – Superficie 203 mq –
Reddito Dominicale 0,84 € - Reddito Agrario 0,63 €

Foglio 3 - PARTICELLA **361** Qualità ULIVETO-VIGNETO classe 1 – Superficie 9 mq – Reddito
Dominicale 0,04 € - Reddito Agrario 0,03 €

Intestazione:

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

La proprietà versa in condizioni di manutenzione nella norma ed in linea con la vetustà del fabbricato, tuttavia gli infissi presentano necessità di manutenzione come anche il balcone esterno che presenta in alcune parti alcune parti il calcestruzzo ammalorato.

La proprietà si presenta comunque “adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione”.

RIEPILOGO DATI METRICI:

➤ SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE:	MQ.	74,45
➤ SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE –PERTINENZE:	MQ.	29,05
➤ SUPERFICIE RESEDE:	MQ.	212,00
➤ <u>SUPERFICIE COMMERCIALE:</u>	<u>MQ.</u>	<u>110,47</u>



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'unità immobiliare ricade in CLASSE ENERGETICA "D" EPgl, nren 133,95 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 21/11/2024, con validità di anni dieci, ovvero fino al 20/11/2034.

STATO DI OCCUPAZIONE:

IL COMPENDIO IMMOBILIARE risulta abitato dal debitore esecutato che vi abita con la figlia dal giorno 27/12/2004.

CONFORMITA' URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato è antecedente alla data del 1 settembre 1967 e risulta conforme ai titoli edilizi rilasciata fatta eccezione per alcune lievi difformità interne rientranti nelle cosiddette "tolleranze costruttive" oltre ad un box in lamiera sul terreno di pertinenza da smontare.

VALORE BASE ASTA: € 88.500,00

5) CONCLUSIONI

Ritenendo assolto l'incarico, la sottoscritta rimette la presente consulenza tecnica rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. *Ill/ma* per la fiducia accordatale.

Montepulciano, 18 gennaio 2025

IL TECNICO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni

Pag. 38



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ALLEGATI

1. planimetrie catastali ed estratto di mappa
2. planimetria allegata all'ultimo titolo autorizzativo
3. titolo di provenienza
4. ispezione ipotecaria
5. regolamento di condominio
6. visure catastali storiche
7. Certificazione anagrafiche dei debitori
8. Certificazione APE e ricevuta di trasmissione alla Regione Toscana
9. documentazione fotografica
10. stima privacy
11. ricevuta consegna alle parti