



GEOM. LAURA PIERONI

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

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 91/2023

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

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

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:





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 9 ottobre 2022 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 di civile abitazione posto in Comune di Chiusi (SI), via Goffredo Mameli, 48.

Il pignoramento è stato promosso dalla

in seguito alla cessione di alcuni crediti tra cui il finanziamento che con contratto di mutuo fondiario del giorno 14/10/2005 a rogito notaio Francesco Previti, notaio in Sarteano, Rep. 84436 – Racc. 13400, dell'importo di 230.000,00 €, munito di formula esecutiva in data 21/10/2005, concesso ai sig.ri

Con atto di precetto notificato in data 15/05/2023 veniva richiesto alla sig.ra parte mutuataria, e successivamente in data 03/05/2023 al sig.

o, acquirente per usucapione, terzo proprietario del bene immobile ipotecato a garanzia del suddetto mutuo, il pagamento della somma complessiva di € 293.081,33 per rate scadute, capitale, interessi, spese, accessori ed interessi di mora oltre interessi successivi.

Poiché parte debitrice non ha corrisposto quanto dovuto la Soc.

ha sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà del Sig.

- *Diritto di piena proprietà di spettanza di su abitazione sita in Chiusi (SI) via Goffredo Mameli e distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Chiusi al Foglio di mappa 63 - p.lla 350 sub. 17 Categoria A/2.*



GEOM. LAURA PIERONI

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

Poiché la sig.ra *nato ad Abbadia*
San Salvatore (SI) il giorno 13/11/1967 *addivenuto*
proprietario per usucapione, risulta inadempiente del pagamento della somma pari a €
293.081,33 *proveniente dalla differenza tra la somma di quanto dovuto sulla base del*
mutuo erogato dalla *i e quanto recuperato dal riparto finale*
della Esecuzione Immobiliare n. 6/2012 R.G.E. pendente presso il Tribunale di Terni in
danno dei sig.ri

ha sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà e precisamente:

- *Diritto di piena proprietà di spettanza di* *su abitazione sita in*
Chiusi (SI) via Goffredo Mameli e distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di
Chiusi al Foglio di mappa 63 - p.lla 350 sub. 17 Categoria A/2.

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti è stata fissata per il giorno *15 marzo 2024 alle ore 10:00* e successivamente rinviata al giorno *21 giugno 2024* perché, per assenza degli occupanti, non è stato possibile effettuare il sopralluogo nei tempi utili.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data *12 gennaio 2024* viene rilasciato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Montepulciano attestazione circa inesistenza di titoli opponibili alla procedura ,
- In data *5 marzo 2024* viene effettuato il primo sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato,
- In data *5 marzo 2024* si effettua accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Demografico del Comune di Chiusi per richiedere le certificazioni anagrafiche,
- In data *2 maggio 2024* si ottengono i titoli autorizzativi dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Chiusi richiesti telematicamente,
- In data *8 maggio 2024* si richiedono le certificazioni anagrafiche presso l'Ufficio Demografico del Comune di Abbadia San Salvatore,



GEOM. LAURA PIERONI

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

- In data 8 maggio 2024 si effettua ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio - Pubblicità Immobiliare di Montepulciano per ispezione ipotecaria,
- In data 16 maggio 2024 si effettua accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Demografico del Comune di Abbadia San Salvatore per richiedere le certificazioni anagrafiche del debitore.

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 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



GEOM. LAURA PIERONI

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

introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
- 3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:
*l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);**



GEOM. LAURA PIERONI

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

- 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.). Specifichi 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.;*
- 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;*



GEOM. LAURA PIERONI

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

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, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

- 12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a*



GEOM. LAURA PIERONI

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

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) *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;*

14) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

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

16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

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*



GEOM. LAURA PIERONI

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

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;

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;



GEOM. LAURA PIERONI

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

*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*

Adempimenti ulteriori

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data e 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;



GEOM. LAURA PIERONI

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

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 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:



GEOM. LAURA PIERONI

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

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 dalla D.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, nonché della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e dell'avviso ai Creditori Iscritti.

I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti a quelli risultanti dagli atti catastali, tuttavia NON sono stati riportati i seguenti subalterni annessi alle dette unità immobiliari;

P.LLA 350:

- SUB. 20: INGRESSO, ASCENSORE, SOTTOSCALA, DISIMPEGNI, TERRAZZA B.C.N.C. AI SUBALTERNI 9,10,11,12,13,14,15,16,17
- SUB. 21: CORTE CONDOMINIALE B.C.N.C. AI SUBALTERNI 7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17.

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (30/06/2023), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso



GEOM. LAURA PIERONI

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

l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena – servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:

Al Sig.

il compendio immobiliare pignorato è pervenuto per Accordo di Mediazione che accerta l'usucapione del giorno 29 dicembre 2015 Rep. 14683 – Racc. 10006 a rogito del notaio Giacomo Pieraccini, notaio in Arezzo e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 12/01/2016 al 88 R.G. – 66 R.P. dalla sig.ra

proprietaria dell'intero.

Alla sig.ra sopra generalizzata, il compendio immobiliare è pervenuto Atto di Compravendita del giorno 9 marzo 1992 Rep. 43626 – Racc. 9167 a rogito del notaio Pietro Serravezza, notaio in Abbadia San Salvatore e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 01/04/1992 al 1704 R.G. – 1233 R.P. dalla sig.ra

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:

- la planimetria catastale dell'unità immobiliare; - (all. 1)
- le planimetrie allegate all'ultimo titolo autorizzativo; - (all. 2)
- i titoli di provenienza - Accordo di Mediazione che accerta l'usucapione del giorno 29 dicembre 2015 Rep. 14683 – Racc. 10006; Atto di Compravendita del giorno 9 marzo 1992 Rep. 43626 – Racc. 9167 (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*



GEOM. LAURA PIERONI

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

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 ricontrollato successivamente dalla sottoscritta con ispezione ordinaria effettuata a nome del debitore e della società proprietaria precedente in data 08/05/2024, (all. 4), il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2005 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 5270

Pubblico ufficiale Dott. Francesco Previti Repertorio 84436/13400 del 14/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO su immobili in Chiusi (SI).

A favore di

ed a carico dei sig.ri

, capitale € 230.000,00 ipoteca € 460.000,00 durata 20 anni.

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2008 - Registro Particolare 2219 Registro Generale 3426

Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 608 del 24/06/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di

contro

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2010 - Registro Particolare 479 Registro Generale 2078

Pubblico ufficiale D.ssa Alberta Canape Repertorio 1974/1514 del 30/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore di

ed a carico



GEOM. LAURA PIERONI

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

capitale € 375.000,00 ipoteca € 750.000,00

durata 20 anni.

TRASCRIZIONE del 21/10/2011 - Registro Particolare 2525 Registro Generale 3759

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE MONTEPULCIANO Repertorio 974/2011 del 05/09/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di

TRASCRIZIONE del 30/06/2023 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 3073

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1441/2023 del 16/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

VINCOLI TERRITORIALI:

Il compendio immobiliare pignorato insiste sull'ambito urbano di Chiusi Scalo - sistema funzionale della residenza.

L'area non è interessata da vincoli territoriali né ambientali fatta eccezione per il vincolo sismico.

Zona sismica 3	Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.
---------------------------------	---

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.



GEOM. LAURA PIERONI

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

L'unità immobiliare d'interesse non è interessata da provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, né da pesi e limitazioni.

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 [redacted] ed è dotato di Regolamento di Condominio di tipo assembleare e di Tabelle Millesimali.

I millesimi di proprietà generale risultano essere 107,00,
i millesimi per la manutenzione dell'ascensore risultano essere 235,50,
i millesimi per la manutenzione della scala risultano essere 235,50,

L'amministratore P.T. del condominio riferisce che la proprietaria per l'anno 2024 non ha ancora effettuato nessun versamento.

Le spese relative alla gestione ordinaria per l'annualità in corso ammontano ad € 1.453,27, non ci sono spese straordinarie deliberate. (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, 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.



GEOM. LAURA PIERONI

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

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;

IPOTECA VOLONTARIA – trascrizione del 18/10/2005 - Registro Particolare 1344
Registro Generale 5270

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Repertorio 608 del 24/06/2008

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

IPOTECA VOLONTARIA – 10/05/2010 - Registro Particolare 479 Registro Generale
2078

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Repertorio 974/2011 del 05/09/2011

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

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Repertorio 1441/2023 del 16/06/2023

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

Per un totale di 952,00 € (novecentocinquantadue/00 euro)



GEOM. LAURA PIERONI

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

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;

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

NON sono state riscontrate difformità urbanistico-catastali.

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

LA LOCALITA' – LA ZONA:

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nell'abitato di Chiusi Stazione.

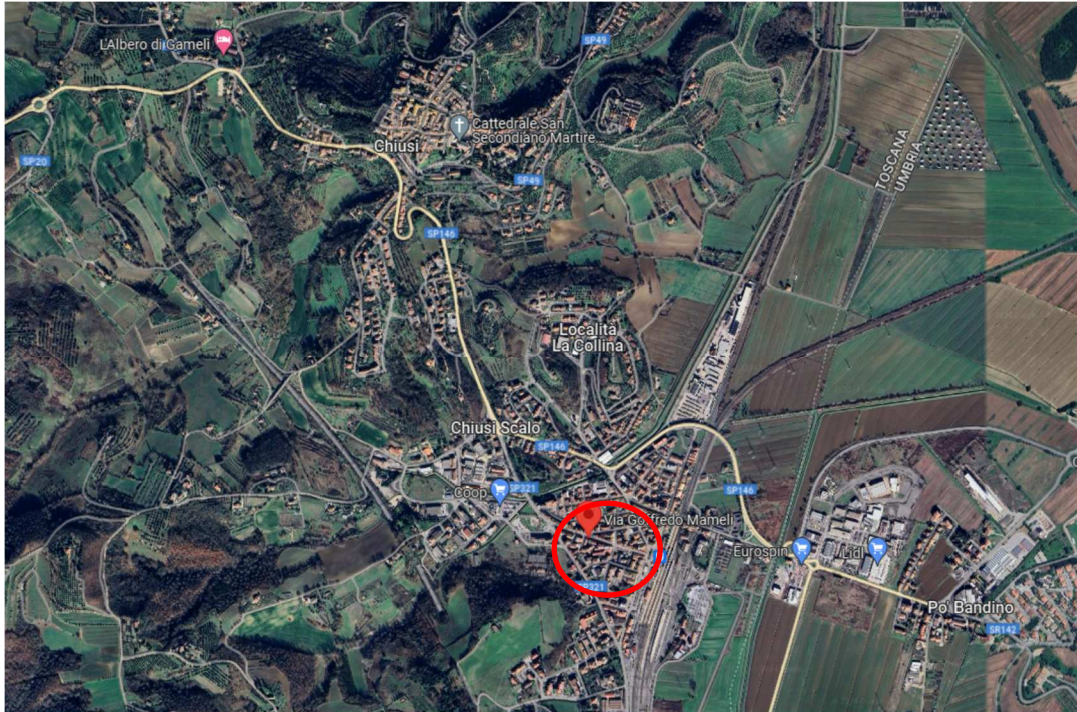
Chiusi è un comune che occupa il settore sud-orientale della provincia di Siena e della Toscana, al confine con l'Umbria (provincia di Perugia).

È situato a un'altitudine di 398 m s.l.m. nel mezzo della Valdichiana senese e si fregia del marchio di qualità turistico-ambientale della Bandiera arancione, conferito dal Touring Club Italiano, in particolare per le numerose ed importanti testimonianze etrusche di questa civiltà che ha fatto di tale territorio una tra le più antiche ed importanti città etrusche.



GEOM. LAURA PIERONI

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





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 COMPLESSO IMMOBILIARE:

L'edificio è ubicato in contesto urbano caratterizzato da negozi e infrastrutture molto vicino alla stazione ferroviaria e ben dotato di parcheggi.

IL FABBRICATO ove insiste l'abitazione è d'angolo tra via G. Mameli e via M. Morgantini, si erige su cinque piani di cui il piano terreno è per lo più a destinazione commerciale e uffici mentre i quattro piani fuori terra hanno destinazione abitativa.

L'edificio presenta caratteristiche tipologiche e strutturali degli anni '60, con facciate tinteggiate di colore chiaro e rifiniture a mattoncini e travertino al piano terreno, le finestre sono oscurate con avvolgibili in plastica, le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato di bianco e marrone, il portone d'ingresso è costituito da un'ampia vetrata.



Ingresso in via G. Mameli, 36



L'ingresso alle abitazioni è ubicato in via G. Mameli n. 36, l'accesso ai piani è garantito da scala interna e da ascensore.

L'ABITAZIONE si sviluppa nell'angolo del fabbricato ed è composta da ingresso centrale che disimpegna un bagno, un grande pranzo – soggiorno da cui si accede alla cucina e ad un grande terrazzo che la circonda sui tre lati esterni; dall'ingresso si accede alla zona notte composta da tre camere e un bagno.



GEOM. LAURA PIERONI

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

RIFINITURE:

Le rifiniture dell'abitazione, coerenti con la tipologia del fabbricato, sono le seguenti:
Pavimentazione in piastrelle quadrate di monocottura di colore bianco sfumato posate in diagonale, pareti tinteggiate con colori chiari, *infissi* in legno, *porte interne* di manifattura artigianale in legno di massello pregiato

I *rivestimenti* dei bagni sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, i sanitari sono in discreto stato seppur ormai abbastanza datati.





GEOM. LAURA PIERONI

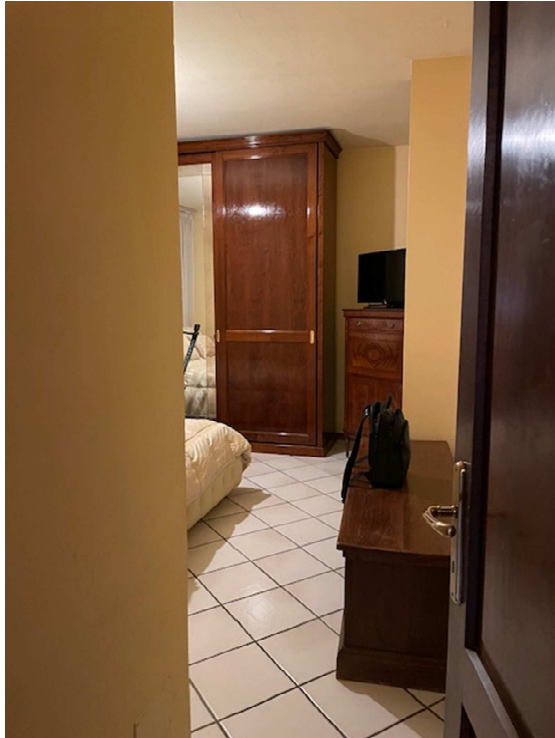
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO





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 e raffrescamento.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è generato da ventilconvettori alimentati da caldaia a metano, ma tuttavia - stando a quanto riferito dall'occupante presente al sopralluogo - non sarebbe funzionante. La certificazione impiantistica agli atti dell'ufficio tecnico comunale è solo quella dell'impianto elettrico allegata all'attestazione di abitabilità appresso specificata.





GEOM. LAURA PIERONI

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

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Nel suo complesso l'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione, e conservazione, tuttavia viene riferito di piccole infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura condominiale e si riscontra la necessità di piccole opere di manutenzione alla facciata esterna dell'abitazione oltre all'adeguamento dell'impianto di riscaldamento.

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



CONFINI:

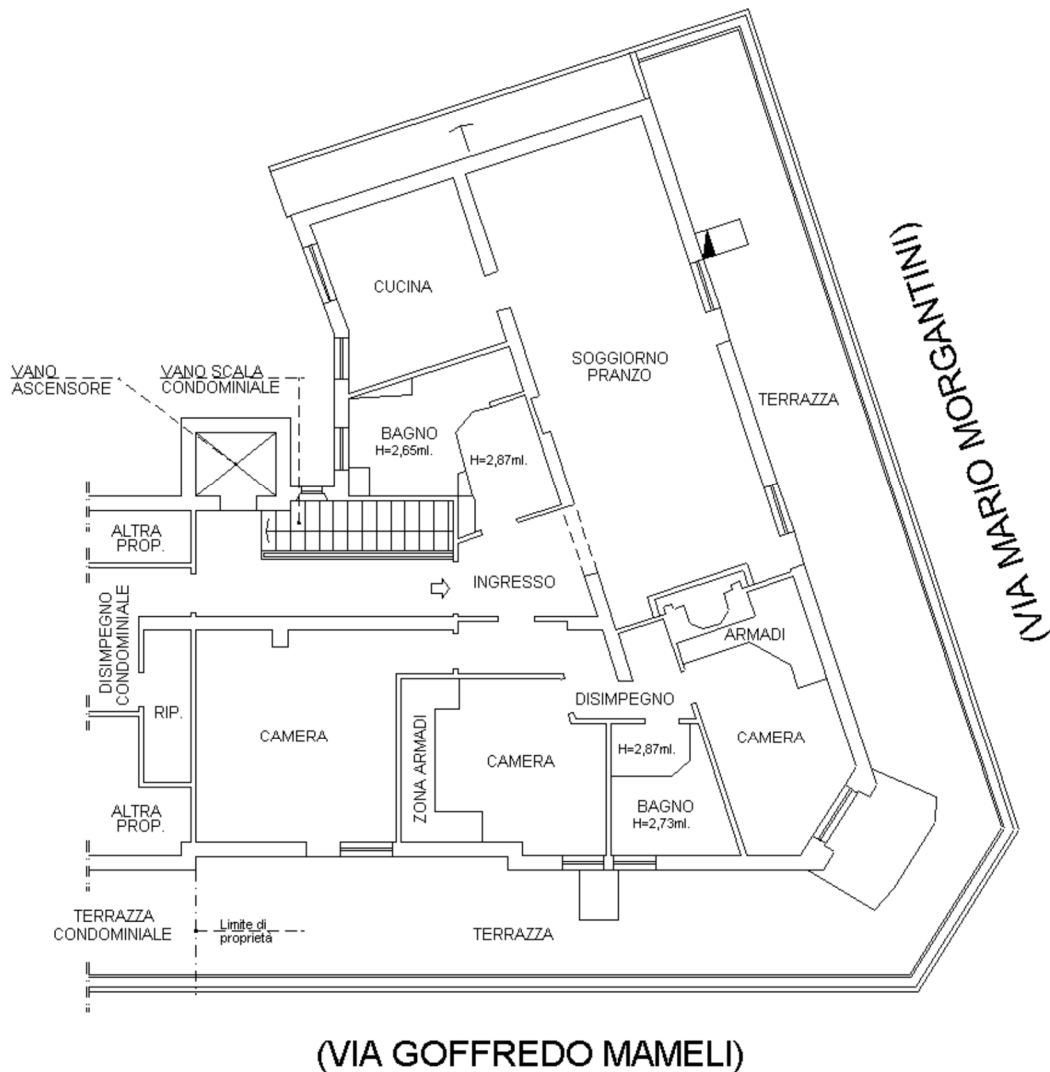
salvi più esatti confini e come meglio in fatto.



GEOM. LAURA PIERONI

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

PLANIMETRIA CATASTALE F. 63 – P.LLA 350 – SUB. 17



PIANTA PIANO QUARTO

H=2,87 ml.

NORD



Pag. 25



GEOM. LAURA PIERONI

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO QUARTO - ABITAZIONE									
INGRESSO	2,00	x	2,40	= mq	4,80	15%	100%	mq	5,52
BAGNO	0,64	x	2,20	+					
	2,35	x	3,82	= mq	10,39	15%	100%	mq	11,94
SOGG-PRANZO	3,86	x	10,08	= mq	38,91	15%	100%	mq	44,75
CUCINA	3,09	x	3,63						
	1,60	x	0,29	= mq	11,67	15%	100%	mq	13,42
DISIMPEGNO	1,09	x	3,23	+					
	0,90	x	2,44	+					
	0,95	x	0,95	= mq	6,62	15%	100%	mq	7,61
CAMERA	1,20	x	1,09	+					
	4,20	x	4,46	= mq	20,04	15%	100%	mq	23,05
CAMERA	4,05	x	3,47	+					
	2,53	x	0,66	= mq	15,72	15%	100%	mq	18,08
BAGNO	2,72	x	2,30	= mq	6,26	15%	100%	mq	7,19
CAMERA	2,80	x	3,47	+					
	2,81	x	0,70	+					
	1,78	x	0,30	= mq	12,22	15%	100%	mq	14,05
Totale.....					126,62			mq	145,62
TERRAZZO*	6,40	x	2,47	+					
	7,45	x	2,22	+					
	2,90	x	2,60	+					
	2,20	x	16,85	= mq	76,96		15%	mq	11,54
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE..... MQ									157,16

* MISURATO GRAFICAMENTE

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE APP.TO: MQ. 126,62
- SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 157,16



GEOM. LAURA PIERONI

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

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 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.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CHIUSI:

- FOGLIO 63 - PARTICELLA 350 SUB. 17 Categoria A/2 classe 4 – consistenza 7 vani - Rendita € 704,96 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 164 mq. totale escluse aree scoperte 151 mq.

Intestazione:

La particella catastale non ha subito MUTAZIONI DEI DATI CATASTALI.

Si allega Visura Catastale storica dell'unità immobiliare (*all. 6*).



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 "G" EPgl, nren 213,89 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal in data 01/04/2015, allegato all'atto di accordo di mediazione, con validità di dieci anni, ovvero fino al 01/04/2025. (all. 7).

*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.

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;*

I dati catastali e la descrizione riportata nell'atto di pignoramento identificano esattamente il compendio immobiliare in esame.

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;*

La proprietà risulta tutta accatastata con planimetria corrispondente allo stato



GEOM. LAURA PIERONI

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

accertato al sopralluogo.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il compendio pignorato ricade nell'insediamento urbano cresciuto attorno al fulcro della Stazione e delimitato dalla linea ferroviaria. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali e dei luoghi centrali. Il sottosistema funzionale residenziale corrisponde ad un insediamento caratterizzato dalla presenza di attività commerciali ed anche artigianali e produttive in un mix funzionale piuttosto eterogeneo dove sono ammesse, di norma, le funzioni complementari e secondarie quali attività commerciali e attività direzionali.

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;

CONFORMITA' URBANISTICA:

Dai titoli di provenienza di cui *all'all. 3* si evince che l'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

Dalla richiesta dei titoli edilizi effettuata presso il Comune di Chiusi non è stato possibile risalire alla concessione edilizia originaria per mancanza di dati specifici relativi a questa, ma sono stati recuperati soltanto i titoli che seguono, ovvero:



GEOM. LAURA PIERONI

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

- COMUNICAZIONE OPERE INTERNE AI SENSI DELL'ART. 26 L. 47/85 N. 5684 DEL 30/03/1992 PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI E REVISIONE IMPIANTISTICA. Richiedente:
- D.I.A. N. 1234 DEL 14/10/2008 PER OPERE INTERNE E INSTALLAZIONE PERGOLATO IN LEGNO. Richiedente:
- D.I.A. N. 1131 DEL 09/06/2009 PER OPERE INTERNE E INSTALLAZIONE PERGOLATO IN LEGNO (IN VARIANTE ALLA PRECEDENTE). Richiedente:
- DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI E ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' PROT. N. 16751 DEL 12/11/20129 CON ALLEGATA DICHIARAZIONE DELLA CONFORMITA' DELL'OPERA REALIZZATA FATTA ECCEZIONE DEL PERGOLATO NON REALIZZATO. Richiedente:

Dal riscontro dello stato dei luoghi con i titoli sopra riportati l'abitazione risulta conforme con la planimetria allegata alla DIA n. 1131/2009 fatta eccezione per una piccola struttura in alluminio e vetro dove è stata installata la caldaia dell'impianto termico, posizionata sulla terrazza.

Ai fini della regolarità urbanistica si ritiene più vantaggioso che venga smontarla piuttosto che intraprendere l'eventuale sanatoria edilizia.



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 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*



GEOM. LAURA PIERONI

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

la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

L'APPARTAMENTO è abitato dalla sig.ra _____ che vi risiede dal giorno _____

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Visti i parametri individuati dall' O.M.I. per le locazioni e tenuto conto dei valori pari a min. 2,10 – max. 2,80 sulla sup. lorda per le abitazioni, considerando le caratteristiche dell'immobile e del fatto che detti valori sono comunque più bassi rispetto ai prezzi realmente praticati, il prezzo di locazione non può essere inferiore a:

- abitazione: € 2,80/mq x 159,08 mq = € 445,42

Per un totale mensile arrotondato pari a: € 450,00.

13. allegli, 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;



GEOM. LAURA PIERONI

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

Si allegano alla presente (*all. 8*):

- certificato storico di residenza del proprietario
- stato di famiglia del proprietario
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del proprietario.

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.

15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Dall'esame dei titoli autorizzativi si deduce che l'impianto idro-sanitario è stato revisionato nell'anno 1992 mentre gli altri sono stati revisionati nell'anno 2009. Le certificazioni di conformità sono state recuperate solo quella relativa all'impianto elettrico (allegata all'attestazione di abitabilità).

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento presenta ventilconvettori vecchi e caldaia sostituita recentemente.

Al momento del sopralluogo non è stato esibito il Libretto d'Impianto.

Tenuto conto di quanto dichiarato dal sig. _____ presente al sopralluogo e della vetustà dei ventilconvettori esistenti si conferma che l'impianto di riscaldamento deve essere ammodernato con un costo pari a circa 5.000,00 €.

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,



GEOM. LAURA PIERONI

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

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.);

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



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 09/05/2024:

Chiusi, con una popolazione di 8.100 abitanti, è un comune della provincia di Siena distante da questa circa 60 Km.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati è Chiusi Scalo con oltre 132 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Chiusi è compreso tra 400,00 €/m² e 960,00 €/m² per la compravendita e tra 1,40 €/m² mese e 3,10 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.0356,00 €/m²) è di circa il 55% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.315,00 €/m².

Le quotazioni a Chiusi sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 735,00 €/m² e 1.310,00 €/m².

I prezzi in zona Chiusi Scalo a Chiusi sono mediamente variabili e il 60% degli appartamenti ha un prezzo al metro quadro compreso tra 700,00 €/m² e 1.275,00 €/m².

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,

si evince che nella zona d'interesse di Chiusi Scalo per abitazioni in stabili di fascia media si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 657,00 €/mq fino ad un massimo di 1.004,00 €/mq.



GEOM. LAURA PIERONI

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

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: € 650,00 - € 890,00 a mq.

Portali telematici:

Da una ricerca effettuata online, viste alcune pubblicità di immobili in vendita nella zona di nostro interesse si riscontra un prezzo di richiesta oscillante tra un minimo di € 805,00 (da rivedere internamente) ad un massimo di € 1520,00 al mq. (di recente costruzione e/o ristrutturazione).

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Visto l'appartamento e considerato:

- La posizione centrale e la vicinanza alle infrastrutture,
- La collocazione all'ultimo piano, vista l'epoca di realizzazione della costruzione, rappresenta sicuramente uno svantaggio dal punto di vista energetico (caldo in estate e freddo in inverno), tuttavia dal punto di vista della privacy, dei rumori e della godibilità in generale rappresenta sicuramente un vantaggio,
- La presenza dell'ampio terrazzo che circonda l'abitazione rappresenta sicuramente un pregio per la vivibilità dell'abitazione,
- L'appartamento necessita di ammodernamento dell'impianto di riscaldamento,

si ritiene giusto ed equo attribuire all'immobile *de quo* il seguente valore di mercato:

VALORE DI MERCATO mq. 157,16 x € 1 050,00 = € 165 018,00
--

Decurtazione pari al 15% per le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita giudiziaria

VALORE BASE ASTA: € 140.000,00



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 sottoposto a pignoramento non rientra in questa fattispecie.



GEOM. LAURA PIERONI

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

4) RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano quarto di un edificio condominiale sito in Chiusi Scalo (SI) via G. Mameli, 36 in angolo con via M. Morgantini, della superficie commerciale di mq 157,16, posto al piano quarto (ultimo) e composto da ingresso, bagno, ampio soggiorno-pranzo, cucina, tre camere e secondo bagno, grande terrazzo sui tre lati esterni. Completano la proprietà, per quota condominiale, le parti comuni quali ingresso, ascensore, sottoscala, terrazza, corte condominiale.

Catastalmente la proprietà è così individuata:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CHIUSI:

- FOGLIO 63 - PARTICELLA 350 SUB. 17 Categoria A/2 classe 4 – consistenza 7 vani - Rendita € 704,96 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 164 mq. totale escluse aree scoperte 151 mq.

Intestazione:

Sono annesse alla detta unità immobiliare, per quota condominiale:

P.LLA 350:

- SUB. 20: INGRESSO, ASCENSORE, SOTTOSCALA, DISIMPEGNI, TERRAZZA B.C.N.C. AI SUBALTERNI 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
- SUB. 21: CORTE CONDOMINIALE B.C.N.C. AI SUBALTERNI 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

CONFINI:

salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Nel suo complesso l'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione, e conservazione, tuttavia viene riferito di piccole infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura condominiale, si riscontra la necessità di manutenzione ad alcune delle



GEOM. LAURA PIERONI

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

facciate esterne oltre all'adeguamento dell'impianto di riscaldamento.

DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE APP.TO: MQ. 126,62
- SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 157,16

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 "G" EPgl, nren 213,89 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal in data 01/04/2015 con validità di dieci anni, ovvero fino al 01/04/2025.

STATO DI OCCUPAZIONE:

L'APPARTAMENTO è abitato dalla sig.ra che vi risiede dal giorno

VALUTAZIONE:

mq, 157,16 x € 1.050,00 = € 165.018,00

VALORE BASE ASTA: € 140.000,00

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, 17 maggio 2024

IL TECNICO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni



GEOM. LAURA PIERONI

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

ALLEGATI

1. planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco sub.
2. planimetria allegata all'ultimo titolo autorizzativo
3. titoli di provenienza
4. ispezione ipotecaria
5. documenti condominiali
6. visura catastale storica
7. certificazione APE
8. certificazioni anagrafiche e stato civile
9. documentazione fotografica
10. stima privacy
11. ricevuta consegna alle parti