

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. RG. N. 36/2022

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Clara Ciofetti

PERIZIA IMMOBILIARE



Siena, lì 04.07.2023

II CTU
Geom. Simonetta Cresti



E.I. Rg. N.36/2022 Tribunale di Siena



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 3
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 4
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 4
4) Elenco delle formalità pregiudizievoli	Pag. 5
5) Formazione lotto di vendita	Pag. 6
6)Descrizione lotto di vendita	Pag. 7
7)Stato di occupazione	Pag. 13
8)Verifica vincoli sovraordinati	Pag. 14
9)Oneri condominiali	Pag. 14
10) Accertamenti urbanistici	Pag. 14
11) Determinazione del valore di mercato	Pag. 18
12) Determinazione del valore del LOTTO di vendita	Pag. 20
13)Descrizione del LOTTO DI VENDITA	Pag. 21



1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione di udienza del 22.09.2022 il G.E. Dott.ssa Clara Ciofetti affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n. 36/2022 ponendomi i quesiti di rito, relativi all'immobile oggetto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione RG a favore di

di seguito descritto :

-Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile per civile abitazione sito in Comune di Montepulciano, Fraz. Valiano, Via Lauretana Nord. nc.22/24/26, censito al C.F. di detto Comune F° 54, p.lla 59 cat. A/2

Con verbale di udienza il G.E. disponeva la riunione alla procedura in oggetto del fascicolo RG. 123/2022 sospendendo medio tempore le operazioni del CTU.

All'udienza del il GE disponeva di procedere alle operazioni peritali sospese.

Il pignoramento immobiliare del fascicolo RG. 123/2022, di cui alla nota di trascrizione RG

colpisce la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ intestata a

e la quota di proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$

intestata a

e quindi la piena proprietà , dell'immobile

posto in Comune di Montepulciano, fraz. Valiano , Via Lauretana Nord. nc.22/24/26, censito al C.F. di detto Comune F° 54, p.lla 59 cat. A/2 .

1-Prestato giuramento il 23.09.2022 la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nei pignoramenti immobiliari non rilevando carenze .



2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Abitazione civile posta ai p.S1-T-1-2 dell'immobile ubicato in Comune di Montepulciano, fraz. Valiano , Via Lauretana Nord nc.22/24/26

C.F. Comune di Montepulciano

- F° 54, p.lla 59,cat.A/2, cl.2, vani 11,5, s.c.mq. 239, s.c. escluso aree scoperte mq. 235, R.€. 1.098,76

L'unità immobiliare trae origine da VARIAZIONE del 19/09/1991 in atti dal 07/04/1998 per FUSIONE AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (n. 22238.1/1991) con la quale venivano soppressi gli immobili predecessori Sub. 1 cat. C/1; Sub.2 cat.C/1; Sub.3 cat.A/4 della p.lla 59. Segue VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/09/2003 Pratica n. 199503 in atti dal 11/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 105915.1/2003)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale pur evidenziando leggere discrepanze relative alle aperture di facciata.

Intestazione catastale:

3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Montepulciano, l'immobile è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

E.I. Rg. N.36/2022 Tribunale di Siena



L'immobile è di proprietà dei Sigg.

per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in separazione legale dei beni , per essere agli stessi pervenuto da

, con atto di compravendita a rogito

Notaio Lauro Luigi di Foiano della Chiana in data

registrato ad Arezzo il e trascritto a Montepulciano il

Ai Sigg.

per successione del

con dichiarazione di successione

presentata ad Arezzo il trascritta a Montepulciano il

con accettazione tacita eredità trascritta a Montepulciano in

data

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

-Iscrizione contro

di ipoteca volontaria a favore di

derivante da concessione

a garanzia di mutuo fondiario capitale €218.000,00 totale €436.000,00 della durata di anni 30, contro

gravante per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno sull'immobile posto in Comune di Montepulciano, Fraz. Valiano, Via Lauretana Nord nc.22/26 , censito al C.F. Foglio 54 Particella 59 cat.A/2 , vani 11,5

-Iscrizione contro

di ipoteca giudiziale a favore di

derivante da sentenza di condanna, capitale

€30.000,00 totale €53.713,84 , contro gravante per

E.I. Rg. N.36/2022 Tribunale di Siena



la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ sull'immobile posto in Comune di Montepulciano, Fraz. Valiano, Via Lauretana Nord nc. 90 , censito al C.F. Foglio 54 Particella 59 cat.A/2 , vani 11,5

-Trascrizione contro

per verbale di pignoramento immobili a favore di
, contro

gravante per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ sull'immobile posto in Comune di Montepulciano, , censito al C.F. Foglio 54 Particella 59 cat. A/2

-Trascrizione contro

per verbale di pignoramento immobili a favore di

, contro

gravante per

la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno sull'immobile posto in Comune di Montepulciano, censito al C.F. Foglio 54 Particella 59

Segue

Atto di intervento

, creditore verso la
della complessiva somma di

Euro 31.405,48

5-FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di unica unità immobiliare pignorata per la quota di proprietà pari all'intero si procede alla composizione di UNICO LOTTO DI VENDITA

costituito dalla piena proprietà di palazzina destinata a civile abitazione con resede di pertinenza ubicata in Comune di Montepulciano, fraz. Valiano, Via Lauretana Nord n.22/24/26 , censita al C.F. di detto Comune F° 54, p.la 59 , cat.A/2,vani 11,5

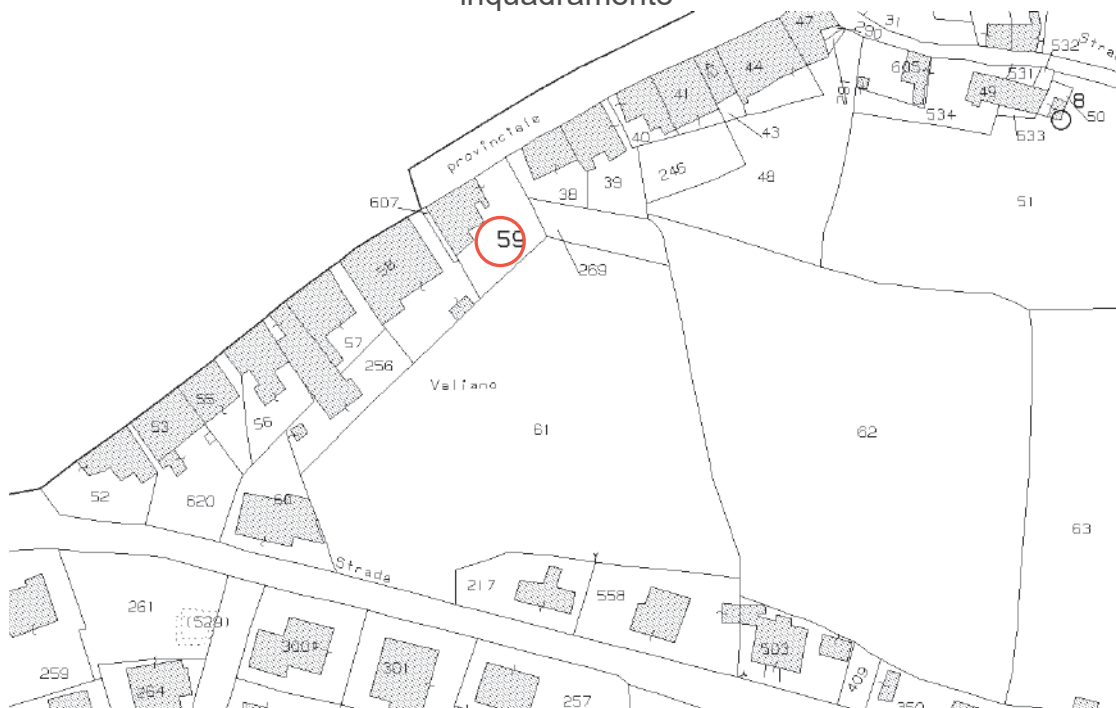


6-DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Alle ore 15,00 dell'08.03.2023 la sottoscritta ha effettuato accesso all'immobile oggetto di procedura situato in Comune di Montepulciano, fraz. Valiano ,Via Lauretana Nord n.22. Al sopralluogo era presente



inquadramento



Estratto di mappa catastale F° 54 p.lla 59



▪**Descrizione catastale:**

C.F. Comune di Montepulciano:

F° 54, p.lla 59, cat.A/2, cl.2, vani 11,5, s.c.mq. 239, s.c. escluso aree scoperte mq. 235,
R.€. 1.098,76

▪**Intestati:**

CONTESTO

L'immobile sorge lungo Via Lauretana Nord , strada provinciale a margine del centro storico della frazione di Valiano distante circa 13 Km. dal capoluogo di Montepulciano raggiungibile con mezzi propri o servizio di trasporto pubblico tramite la SP.10 e la SR 454. In loco sono presenti l'ufficio postale, la farmacia e pochi negozi di prima necessità . La frazione, di scarso interesse turistico e lavorativo sorge in posizione collinare ed è circondata dalla campagna aperta.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio realizzato in epoca anteriore al 1967 è una palazzina destinata a civile abitazione avente sviluppo su quattro livelli di piano S1-T-1°-2°(soffitte).

La struttura portante dell'edificio è in muratura di laterizi; il solaio di calpestio del p.S1 che ospita locali cantina e di sgombero è realizzato in conglomerato cementizio; il solaio di calpestio del p.T. è a volte di mattoni con soprastante massetto in conglomerato cementizio, mentre quello del p.1° è in legname e laterizi. Il tetto a capanna dispone di struttura portante in legname e laterizi, sovrastata da manto in tegole e coppi, con canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le facciate, libere su tutti i lati, sono a mattoni stuccati a faccia vista.

La palazzina , da parte di Via Lauretana nord è su due piani fuori terra, mentre nella parte retrostante verso la vallata è su tre piani fuori terra.



Al p.T. della facciata principale (lato via Lauretana nord) , in posizione centrale è situato il portoncino in legno di accesso all'abitazione , sovrastato al p.1° da porta finestra e terrazzino delimitato da ringhiera metallica a disegno semplice . Ai lati del portone di ingresso insistono due aperture dotate di saracinesca metallica nc.22/26 e tamponate dall'interno. Nella facciata principale le aperture sono simmetriche sui due livelli di piano con finestre e porte finestre in legno e vetro semplice, oscurate da persiane in legno ad ante . Si evidenzia che sia infissi che terrazzino al p.1° versano in pessimo stato manutentivo.

Lungo le ulteriori facciate, ad eccezione di una finestra in pvc e vetro camera , gli infissi sono in legno e legno e vetro semplice oscurati da persiane ad ante in legno o protetti da grate metalliche.

La proprietà è delimitata lato strada da muretto basso con soprastante ringhiera metallica e cancello pedonale, dal quale, discendendo una gradinata, si raggiunge il giardino di pertinenza di mq. 275,00 circa, avente sviluppo prevalente a quota S1.

Lo scoperto che consente l'accesso secondario agli ambienti posti al p.S1 dell'immobile è recintato da pali di cemento e rete metallica.

L'abitazione è così composta :

- al p.T. trovano spazio l'ingresso, la cucina, uno studio , il soggiorno con caminetto e terrazzo con affaccio verso la vallata;
- al p.S1 cui si accede sia da vano scala interno che diparte dal locale di ingresso , sia dal giardino di pertinenza, sono situati quattro ambienti cantina, una tettoia ed un piccolo ripostiglio esterno ;
- al p. ammezzato trova spazio un ripostiglio avente accesso dal pianerottolo di interpiano della scala che collega i p.T e 1° del fabbricato;
- il p.1° è suddiviso in disimpegno, due camere doppie, una camera singola, bagno e salottino con accesso al terrazzino fronte strada;
- al p.2° sono poste le soffitte aventi accesso da scala secondaria che diparte dal disimpegno del p.1° .

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



La superficie commerciale dell'U.I. come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla sommatoria :

- della superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)
- della superficie dei balconi scoperti computata nella misura del 25%
- della superficie delle cantine computata nella misura del 20%
- della superficie delle soffitte computata nella misura del 15% in ragione dell'altezza media min. < a ml. 2,40
- della superficie del resede di pertinenza computata in misura del 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%

Consistenza immobiliare

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
Abitazione					
P.T.					
1)Ingresso	12,85	h.max 3,18 h. min 2,70			
2)cucina	16,00	h. 2,81			
3)soggiorno	16,10	h. 3,09			
4)studio	15,80	h. 3,10			
5)scala	7,80				
P.1°					
6)rip. p.amm.to	5,83	h. 2,45			
7)disimpegno	5,13	h.max 3,23 h.min 2,23			
8)camera	15,96	h.3,46			
9)camera	15,80	h.3,20			
10)anticamera	7,02	h.max 3,47			



		h.min 2,23			
11)camera	9,10	h.3,22			
12)bagno	6,16	h.3,22			
Sommano S.C.	133,55		153,00	1,00	153,00
13)Terrazzo p.T.	13,23		13,23	0,25	3,30
14)terrazzo p.1	3,10		3,10	0,25	0,77
P.2°					
15)Soffitta	77,83	h.m. 1,60	77,83	0,15	11,67
P.S1					
16)cantine	19,20	h.m. 3,10			
	15,58				
	15,21				
	16,81				
	<u>10,56</u>				
Sommano	77,36		91,06	0,20	18,21
17)rip.esterno p.S1	2,18		2,94	0,15	0,44
18)resede	275,00				
di cui	133,55			0,15	20,03
	133,55			0,02	2,67
	7,90			0,005	0,04
Totale S.C.					Mq.210,13

Arrotondata per difetto a mq. 210,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in mq. **210,00**

Finiture interne

Gli ambienti posti al p.T costano di pavimenti in doghe di legno probabilmente apposte sulla pavimentazione originale, pareti in parte a mattoni stuccati a vista ed in parte intonacate e tinteggiate, soffitti in parte a volta di mattoni ed in parte in legname e laterizi a vista. La cucina è realizzata in muratura con piani rivestiti in mezzane di cotto stuccate.



Gli ambienti posti al p.1° presentano pavimenti in mattonelle di graniglia, ma l'originaria pavimentazione del disimpegno, di una camera da letto e del bagno è coperta da nuovo pavimento in mattonelle di cotto da ultimare e stuccare.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte in legname e laterizi a vista ed in parte a volta di mattoni.

Il bagno finestrato dispone di rivestimenti di parete in mattonelle di ceramica ed è accessoriato da lavabo, bidet, w.c. e box doccia.

La scala di collegamento tra il p.T ed il p.1° presenta pareti intonacate e tinteggiate, soffitto a volta di mattoni e gradini in cemento.

I locali soffitti sono pavimentati a mattoni, con pareti al grezzo e praticabili solo nella zona di approdo della scala ove l'altezza max è ml.2,00.

La scala che porta al p.S1 è a mattoni e gli ambienti posti al piano sono al grezzo con pareti a mattoni, pavimento in conglomerato cementizio vibrato e soffitti a volta di mattoni.

Negli ambienti confinanti con il terrapieno stradale si evidenzia presenza significativa di umidità diffusa sia lungo le pareti che a pavimento.

Le porte di accesso al p.S1 sono in legno, le porte interne dell'abitazione sono in parte in legno ed in parte in legno e vetro, le finestre ad eccezione di quella dello studio realizzata in pvc e vetrocamera sono in legno e vetro semplice.

Il terrazzo al p.T che sovrasta la tettoia situata al p.S1 è pavimentato da mattonelle di cotto e delimitato su tre lati da muretti di laterizi. Il terrazzino situato al p.1° è pavimentato con mattonelle di clinker e protetto su tre lati da ringhiera metallica.

Impianti

L'appartamento consta di adduzione idrica da acquedotto comunale con deposito di accumulo e autoclave situati nel sottoscala del p.S1, scarichi fognari regolarmente allacciati alla fognatura comunale, impianto elettrico sottotraccia ed autonomo, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas naturale con caldaia allocata nella soffitta e termosifoni in alluminio anodizzato, antenna tv.

Degli impianti predetti non è stata reperita certificazione di conformità.



Stato manutentivo

La struttura necessita di interventi di manutenzione quali:

- risanamento dei locali posti al p.S1;
- sostituzione o riparazione degli infissi (finestre , persiane e porta finestra di accesso al terrazzo al p.T);
- manutenzione della soletta del terrazzino situato al p.1°;
- completamento della pavimentazione apposta in una camera da letto mediante stuccatura delle fughe e apposizione di battiscopa perimetrale,
- -eliminazione o completamento della pavimentazione apposta sopra a quella originaria nel salottino del p.1°;
- stuccatura delle lesioni superficiali presenti su soffitto e pareti di una camera da letto al p.1°.

Attestato di prestazione energetica

L'abitazione è dotata di attestato di prestazione energetica redatto

in data 10.05.2019 e trasmesso in pari data al SIERT della regione Toscana con Codice ID 0000036154 .Immobile in classe **G**.

7-STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato in parte dalla comproprietaria debitrice

ivi residente, ed in parte dal

in forza di contratto di locazione ad

uso abitativo opponibile alla procedura, redatto il 11.05.2019 , registrato il 14.05.2019 al
, data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Il contratto di locazione della durata di anni 4 (quattro) dall'11.05.2019 al 10.05.2023 e rinnovo garantito per legge fino al 10 maggio 2027, è relativo alla camera matrimoniale ed alla camera singola lato strada compresa anticamera con terrazza , entrambe poste al p.1° lato strada , con uso cucina, uso bagno e uso salotto, ed in uso esclusivo il p.S1 fronte strada con annesso resede.

Il canone annuo di locazione è pattuito in €. 1.800,00 da corrispondere in 12 rate mensili di €. 150,00 scadenti il 30 di ogni mese.



Come richiesto dal Sig. Giudice, la scrivente ha verificato la congruità del canone locativo pattuito per la porzione immobiliare, accertando che lo stesso non è da ritenersi vile (relazione intermedia del CTU depositata in data 28.04.2023 nel fascicolo telematico della procedura) .

8-VINCOLI SOVRAORDINATI

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità sismica locale media (S2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

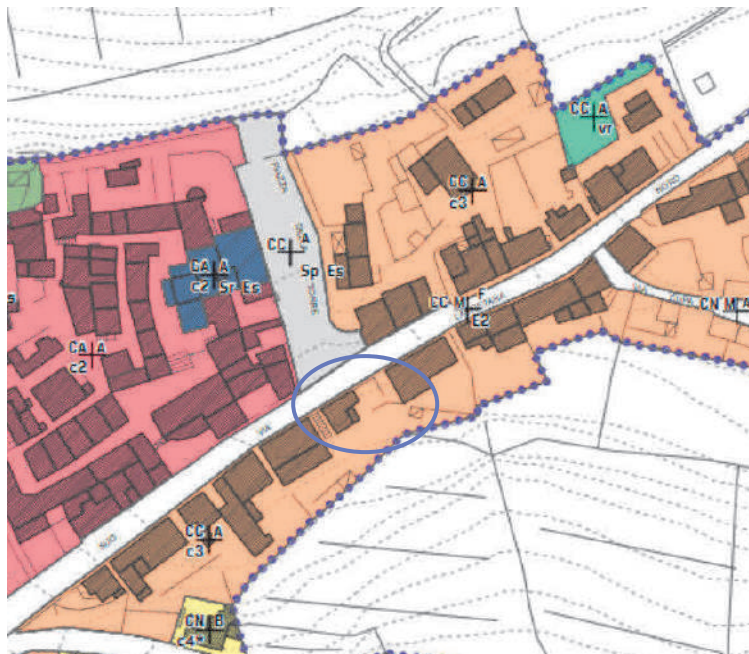
L'edificio non ricade in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico

9-ONERI CONDOMINIALI

Immobile non costituito in Condominio

10-ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base al P.O.C. di Montepulciano , l'immobile ricade in zona CC - la città consolidata art. 59 N.T.A. con interventi previsti di tipo C3 normati dall'art. 23 delle N.T.A.



Estratto del P.O.C.



Art. 23 Interventi ammessi per gli edifici c3

1. Il P.O. nelle Tavole in scala 1:2.000, con la sigla c3 individua gli edifici i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali sono consentiti gli interventi di adeguamento a nuovi usi anche attraverso la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, comunque nel rispetto dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi storici con caratteri e tipologie tradizionali, per i quali il piano indica la classe c3 valgono pertanto le prescrizioni di cui al precedente articolo 22, comma 4.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe c3, in aggiunta a quanto previsto per la classe c2, sono consentite:
 - la modifica alle strutture di fondazione;
 - le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche ai singoli elementi del sistema strutturale e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive;
 - la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote lievemente diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità è comunque subordinata all'impiego di tecnologie leggere, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
 - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
 - limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza; ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio, fatta eccezione quindi per gli edifici recenti, siano questi ad assetto unitario o meno, negli edifici e complessi storici, con caratteri e tipologie tradizionali non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni;
 - la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; essi non devono interferire con le strutture principali di copertura e non devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
 - l'eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e/o di adeguamento sismico.
3. Sono altresì interventi ammessi per la classe c3:
 - la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio;



- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i.;
 - all'interno del territorio urbanizzato, la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza nel rispetto della legislazione vigente;
 - la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
 - il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo articolo 24.
4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in classe c3 gli interventi possono comportare i seguenti incrementi di SE:
- negli edifici tradizionali, con caratteri storici senza possibilità di addizioni volumetriche ulteriori, l'installazione di infissi allineati al filo interno della muratura, nel caso di logge e porticati ai piani superiori e nel caso di locali coperti, chiusi da elementi quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio, per i quali è inoltre consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "grigliati" o "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti;
 - negli edifici recenti, limitatamente agli edifici non ricompresi nelle invarianti strutturali ed a condizione che non abbiano già beneficiato di ampliamenti con il precedente Regolamento Urbanistico, sono consentite addizioni volumetriche fino a 15 mq di SE per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente PO, verso spazi liberi pertinenziali e a condizione che venga svolta una verifica del valore storico-testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere comunque l'esito di una riqualificazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.
5. Quando non fatti oggetto di specifico tipo d'intervento dal P.O., è consentita la demolizione dei volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e la loro ricostruzione in un solo piano, che non potrà superare, il volume pertinenziale legittimo demolito all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale.
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano , la scrivente ha accertato che il fabbricato, realizzato in epoca anteriore al 1.09.1967 è stato oggetto di:

-Concessione Edilizia N. 212/90 rilasciata in data 13.09.1990 al _____ per adeguamento igienico-sanitario . Comunicazione inizio lavori 22.07.1990 prot. 013440 del 24.07.1991

- Concessione Edilizia N. 212/I/90 rilasciata in data 29.10.1991 al _____ per variante in c.o. alla C.E. 212/90 . Non risulta depositata in atti la comunicazione di fine lavori;

-Con prot. n. 10476 del 04.05.2005 il Sig. _____ depositava al Comune di Montepulciano la DIA n. 270/2005 per l'esecuzione dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione , interventi di restauro conservativo nell'immobile posto in Via Lauretana n.90 fraz. Valiano con data di inizio lavori presumibilmente a fare dal 24.05.2005. Come



dichiarato nella relazione di asseveramento di conformità dette opere prevedevano tra l'altro l'ampliamento e modifica degli impianti elettrico, termico ed idro-sanitario.

Con raccomandata prot. 25349 del 28.10.2008 il Comune di Montepulciano comunicava
l'archiviazione della pratica edilizia suddetta in quanto non erano pervenute all'ufficio le integrazioni richieste con nota del 10.05.2005 prot. n. 11117.

In base a quanto accertato il titolo edilizio abilitante il fabbricato è la C.E. n. 212/I/90 per la quale non è versata in atti la comunicazione di fine lavori.

Difformità edilizie

Dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. 212/I/90 e lo stato dei luoghi emergono alcune difformità :

a)P.S1- confrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici prospetto lato nord e prospetto lato est , non si rilevano difformità di aperture di facciata. In pianta il piano S1 è rappresentato solo nella planimetria catastale che risulta conforme allo stato dei luoghi.

b)P.T. – confrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati grafici si rileva che nella planimetria del p.T. (sia quella allegata al titolo edilizio che quella catastale) il vano tinello corrispondente all'attuale cucina consta di una finestra lato nord e di una porta-finestra lato ovest . La porta-finestra lato ovest è stata tamponata dall'interno in assenza di titolo edilizio abilitante, mentre all'esterno permane la saracinesca di chiusura originaria.

Nella stessa planimetria , il vano salotto corrispondente all'attuale studio, consta di una finestra lato sud ed una porta-finestra lato ovest. La porta-finestra lato ovest è oggi tamponata dall'interno in assenza di titolo edilizio abilitativo, mentre all'esterno permane la saracinesca di chiusura originaria.

Per i prospetto lato nord e prospetto lato est , non si rilevano difformità di aperture di facciata, mentre il prospetto ovest dell'immobile (facciata principale) non è rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio.

c)P. ammezzato



L'ambiente , oggetto della C.E. 212/90 e successiva variante, per adeguamento igienico sanitario, attualmente non è un servizio igienico, bensì un ripostiglio.

d)P.1°

Lo stato dei luoghi è conforme ai titoli autorizzativi.

SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' ACCERTATE

La tamponatura delle due porte dei vani cucina e studio non è opera sanabile in quanto la modifica apportata ha inficiato i requisiti igienico-sanitari relativi al rapporto aero-illuminante degli ambienti . Sarà pertanto necessario ripristinare lo stato dei luoghi.

Successivamente, con inoltro al Comune di Montepulciano di CILA tardiva , potranno essere sanate le ulteriori opere realizzate in assenza di titolo edilizio quali: ristrutturazione degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento , nonché la variazione da servizio igienico a ripostiglio del locale mezzanino.

Contestualmente dovranno essere rilasciati i certificati di conformità degli impianti , l'attestazione di abitabilità dell'unità immobiliare e la presentazione di denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio.

COSTI

Per le opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi si prevede cautelativamente un costo complessivo di €5.000,00 che comprende opere di demolizione parete, ripristino delle sedi di alloggio e costo dei nuovi infissi.

L'attestazione di conformità (CILA tardiva) ai sensi della L.R.T. 65/2014 e succ. modifiche è soggetta al pagamento di sanzione di €. 1.000,00 oltre diritti di segreteria .

Agli importi predetti vanno a sommarsi i compensi professionali per redazione della pratica edilizia , attestazione di abitabilità , aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare e certificazioni impianti. Il tutto cautelativamente quantificabile in €. 5.500,00 compresi accessori per legge.

Totale costi € 11.500,00

11-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Adottando quale metodo di stima il “confronto”, basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle



offerte di vendita di immobili comparabili, reperite sui circuiti internet delle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio del Comune di Montepulciano , sono stati individuati i seguenti immobili comparabili proposti in vendita:

Valiano- Villa indipendente su tre livelli suddivisa in due unità immobiliari della superficie di mq. 250,00 oltre giardino di mq. 100 e garage. Classe energetica G. Richiesta €. 239.000,00

Valiano - Nella piazza principale del centro storico, vendesi terra-tetto di mq. 190, composto da: al P.T. ingresso, soggiorno, cucina, salone, due camere e bagno; al P.1° da disimpegno, due camere di cui una con balcone con vista sulla piazza. Completano la proprietà magazzino, locale lavanderia, garage e cantina. Classe energetica G. Richiesta €. 150.000,00

Valiano - Ai margini di un piccolo e ben accessibile paese medievale, la casa esposta a pieno sud affaccia sulla verde campagna con boschi e campi coltivati. La casa si trova alle porte del paese di Valiano di Montepulciano, a metà strada tra Montepulciano e Cortona, in una zona di campagna ma non isolata. Di recente ristrutturazione e ben tenuta, è composta da cucina abitabile, soggiorno con camino e bagno a metà scale, due camere matrimoniali e bagno a piano primo. La superficie è di 85 mq e si aggiunge il giardino, portico e posto auto. Classe energetica G . Richiesta €. 165.000,00

Trattandosi di immobili proposti in vendita l'offerta viene preliminarmente ribassata del 5% in quanto in condizioni di libero mercato il valore di vendita scaturisce da normale contrattazione tra offerente ed acquirente.

Effettuato poi il raffronto con i comparabili presi a confronto ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone (superficie, manutenzione ,qualità ecc.), si è



ottenuto per il cespite il valore commerciale in condizioni di libero mercato di **€.
180.000,00**

Adeguamenti

Al valore di mercato sopra determinato vengono sottratti i costi da sostenere necessari al conseguimento della conformità urbanistica e catastale , quantificati in €. 11.500,00.

€. 180.000,00-€. 11.500,00 = €. 168.500,00

In considerazione dello stato di occupazione parziale del bene (contratto di locazione opponibile alla procedura , valido sino al 10.05.2027) inficiante il grado di appetibilità commerciale immobiliare , si ritiene congruo operare sul valore di mercato un abbattimento forfetario del 10% al quale viene aggiunto un ulteriore abbattimenti forfetario del 10% in ragione di vendita coatta ed eventuali vizi occulti.

Totale abbattimenti al valore di mercato **-20%**

12-DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore di vendita Vv. è dato dal Valore di mercato Vm. – adeguamenti 20%

Vv.= €. 168.500,00-20% Vm.= €. 134.800,00

Arrotondato per eccesso a **€. 135.000,00**

Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 135.000,00 (diconsi euro centotrentacinquemila,00)

Il presente elaborato peritale e relativi allegati sono stati inviati alle parti in causa in data 17.06.2023

Siena, lì 04.07.2023

Il CTU
Geom. Simonetta Cresti



DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà di palazzina destinata a civile abitazione con resede di pertinenza ubicata in Comune di Montepulciano, fraz. Valiano, Via Lauretana Nord n.22/24/26 .

▪Descrizione catastale:

C.F. Comune di Montepulciano (SI)

F° 54, p.lla 59, cat.A/2, cl.2, vani 11,5, s.c.mq. 239, s.c. escluso aree scoperte mq. 235, R.€. 1.098,76

Villetta indipendente situata lungo la Via principale di accesso al centro storico del borgo di Valiano. L'immobile distribuito su quattro livelli di piano S1-T-1°-2°(soffitte) è composto da unica abitazione , accessori e giardino di pertinenza della superficie di mq. 275,00.

La struttura realizzata in muratura di mattoni dispone di solai a volte di mattoni e legname- laterizi, tetto a capanna in legname e laterizi, sovrastato da manto in tegole e coppi, con canali di gronda e discendenti pluviali in rame. Le facciate, libere su tutti i lati, sono a mattoni stuccati a faccia vista.

L'abitazione è così composta :

al p.S1 cui si accede sia da vano scala interno che dal giardino di pertinenza, sono situate quattro cantine con soffitti a volta, una tettoia ed un piccolo ripostiglio esterno; al p.T. con accesso dalla facciata fronte strada insistono ingresso, cucina, studio , soggiorno con caminetto e terrazzo con affaccio verso la vallata; al p. ammezzato trova spazio un ripostiglio ;al p.1° sono situati un disimpegno, due camere doppie, una camera singola, bagno e salottino con accesso a terrazzino fronte strada;al p.2° sono poste le soffitte con accesso da scala secondaria interna. Il tutto per la superficie utile di circa mq. 134,00 abitazione;mq. 16,33 terrazzi;mq. 78,00 soffitte e mq. 80,00 cantine e tettoia.

L'appartamento consta di impianti autonomi dei quali non è stata reperita giusta certificazione .

Sono necessari interventi di risanamento e manutenzione (immobile usato)

Prestazione energetica

Immobile in classe **G** .APE valido sino al 10.05.2029



Difformità edilizie

Sono presenti difformità edilizie non sanabili (necessario ripristino dello stato dei luoghi) e sanabili .Il costo degli interventi di ripristino e delle spese da sostenere per il conseguimento della conformità edilizia e catastale è stimato in €. 11.500,00 già decurtato dal valore del fabbricato.

Stato di occupazione

Immobile occupato in parte da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura garantito per Legge fino al 10.05.2027 al canone annuo di €. 1.800,00

Prezzo di vendita a base d'asta €. 135.000,00 **(diconsi euro centotrentacinquemila,00)**

