TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione immobiliare n° 137/2023 R.G.E.

I

contro

G.E: Dott.Flavio Mennella
CTU: Geom. Ina Merka
Prossima Udienza: 23 Maggio 2024

QUESITI: che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

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 millessimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:
l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (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.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; ***tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;***

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, 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 possono 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 valutare 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 il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, 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;

13) alleghi, 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 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;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:
verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

QUESITO N.1
Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della

continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

****

La scrivente, dopo aver prestato giuramento di rito, ha preso visione del fascicolo dell'esecuzione, esaminando tutti i documenti ritenuti essere utili per la stesura della presente relazione peritale d'Ufficio.

Si è provveduto ha verifica la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott. ……. Notaio in Perugia.
All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.
Dall'analisi di detta documentazione (certificazione notarile) è emerso che:
- gli identificativi catastali indicati all'interno della certificazione notarile corrispondono sia con quelli attualmente in atti che con quelli indicati all'interno dell'atto di pignoramento eccetto per una imprecisione rinvenuta, inerente l'indicazione dei piani di sviluppo del bene posto nel Comune di Bonconvento – Via Soccini 4, per il quale i piani indicati, sia nella relazione notarile che nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, sono il *piano terreno, primo* e *secondo* quando realmente il bene in questione si sviluppa unicamente al *piano primo* e *secondo*.
- è stato prodotto l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile avvenute nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

Ai fini della continuità catastale, si precisa che:

- **Bene posto in Buonconvento**

Essendo un credito derivante da mutuo fondiario si evidenzia che l'attuale bene posto nel Comune di Buonconvento – Via Soccini 4 deriva dalla VARIAZIONE del 25/03/2003 Pratica n. 70872 in atti dal 25/03/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38048.1/2003) in soppressione degli originari immobili identificati come segue:

a) appartamento di civile abitazione al piano secondo composto da quattro vani ed accessori ed integrato da locale cantina al piano terra; rappresentato al CU del Comune di Buonconvento al

foglio 43 particelle: 82 sub 3 e 83 sub 25, Via Soccini 4 piano T-2, zona censuaria U, cat A/4, classe 2, vani 5,5, rendita catastale £ 550.00;

b) appartamento di civile abitazione al piano secondo composto da due vani e bagno ed integrato da locale cantina al piano terra; rappresentato al CU del Comune di Buonconvento al foglio 43 particella 83 sub 24, Via Soccini 4 piano T-2, zona censuaria U, cat A/4, classe 2, vani 3,5 , rendita catastale £ 350.00;

La planimetria dell'attuale sub 32, relativamente all'ambiente posto al piano secondo (attuale soggiorno/pranzo con punto K), rappresenta una parte della consistenza della precedente u.i.u. rappresentata dal subalterno soppresso ex 24, mentre **la consistenza attuale degli ambienti posti al piano primo (ingresso/disimpegno, bagno e camera con ripostiglio sottoscala) derivando presumibilmente dalla soppressione dell'ex. sub 2 NON sottoposto ad ipoteca del suddetto mutuo fondiario del 06.02.1998 rep.127331.**

- **Beni posti in Montalcino**

l'intero fabbricato comprese le superficie scoperte annesse, è stato edificato sull'area precedentemente rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Montalcino al foglio 46 ex. p.lle 847-849.

QUESITO N.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;

****

Sono stati acquisiti telematicamente, tramite servizio SISTER, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali depositati presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, indispensabili ad una corretta identificazione del bene. Le planimetrie, utilizzate anche per le operazioni di rilievo, hanno consentito il paragone dello storico depositato con lo stato attuale e le eventuali modifiche presenti.

La sottoscritta ha inoltre presentato domanda di Accesso agli Atti presso i due Uffici Tecnici del Comune di Buonconvento e Montalcino per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico – edilizia, ovvero il certificato di abitabilità degli immobili, le concessioni edilizie originarie complete di varianti dei fabbricati e eventuali ulteriori pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Si è provveduto, inoltre, ad acquisire copia integrale del titolo di provenienza.

QUESITO N. 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;

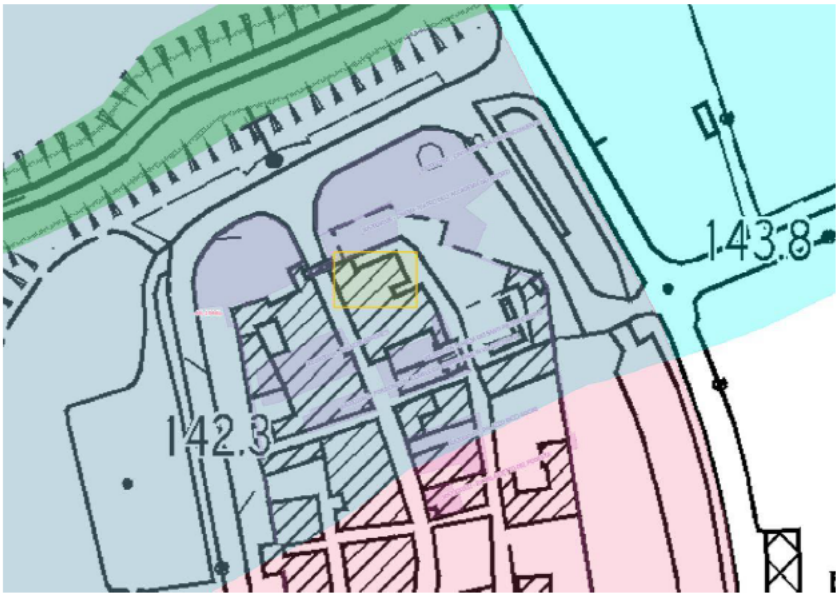
****

La scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

Repertori 15/04/2024

- TRASCRIZIONE del 21/03/2016 - Registro Particolare 1529 Registro Generale 2284 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 22693/15170 del 11/03/2016 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
- ISCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 95 Registro Generale 673 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Repertorio 127331 del 06/02/1998 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 11/04/2018 - Registro Particolare 571 Registro Generale 3342 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 771/2018 del 05/03/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE N.97 DEL 22/01/2019 DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, COME DA ATTO NOTARILE PUBBLICO A ROGITO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA, NOTAIO IN AREZZO, IN DATA 01/02/1999 REP. 129214
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE N.98 DEL 22/01/2019 DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, COME DA ATTO NOTARILE PUBBLICO A ROGITO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA, NOTAIO IN AREZZO, IN DATA 01/02/1999 REP. 129215
- IPOTECA GIUDIZIALE N.834 DEL 27/05/2021 DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO, PUBBLICO UFFICIALE: TRIBUNALE DI AREZZO IN DATA 11/05/2021 REP.440
- TRASCRIZIONE del 07/11/2023 - Registro Particolare 7455 Registro Generale 10628 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2147 del 26/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Bene posto in Buonconvento- Via Soccini 4

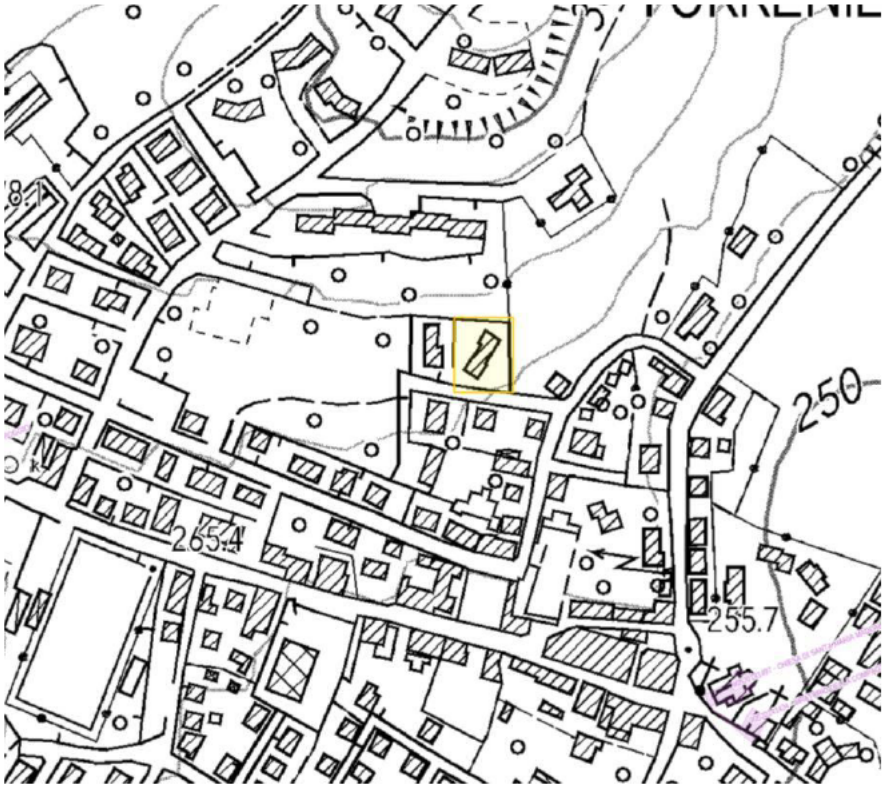


Il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 136 "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" ed art. 142 "fascia rispetto fluviale".e

L'edificio NON risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D.Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Non sono altresì presenti ulteriori vincoli.

Beni posti in Montalcino- Frazione Torrenieri- Traversa di Via C.Battisti snc



Il fabbricato NON ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 136 "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" e neanche risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D.Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Non sono altresì presenti ulteriori vincoli.

QUESITO N.4

accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); 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

****

Bene posto in Buonconvento- Via Soccini 4

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare urbana pignorata, dalle indagini sommarie svolte e da quanto dichiarato dal L.R. della società esecutata …….. non ha costituzione di Condominio. Le spese condominiali quale luce scale viene gestino in autonomia fra i vari condomini.

Beni posti in Montalcino- Frazione Torrenieri- Traversa di Via C.Battisti snc

Le unità pignorate (n.3 garage + n.5 appartamenti + n.1 magazzino) oggetto di esecuzione, sono inserite in più ampio corpo di fabbrica comprendente altre unità immobiliari. Dalle generali indagini svolte e da quanto dichiarato alla scrivente dall'occupante, in difetto a qualsivoglia titolo, signor …… non risulta costituito alcun Condominio. Le spese condominiali quale luce scale viene gestino in autonomia fra i vari condomini.

QUESITO N.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;

****

A seguito delle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. la scrivente non ha riscontrato la presenza dei vincoli decritti al presente quesito. La società esecutata è titolare del diritto di piena proprietà sui beni elencati nella nota di trascrizione del pignoramento.

QUESITO N.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;

****

Repertori 15/04/2024

- TRASCRIZIONE del 21/03/2016 - Registro Particolare 1529 Registro Generale 2284 Pubblico ufficiale CIRIANNI FRANCESCO Repertorio 22693/15170 del 11/03/2016 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
- ISCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 95 Registro Generale 673 Pubblico ufficiale CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Repertorio 127331 del 06/02/1998 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 11/04/2018 - Registro Particolare 571 Registro Generale 3342 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 771/2018 del 05/03/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE N.97 DEL 22/01/2019 DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, COME DA ATTO NOTARILE PUBBLICO A ROGITO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA, NOTAIO IN AREZZO, IN DATA 01/02/1999 REP. 129214
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE N.98 DEL 22/01/2019 DERIVANTE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, COME DA ATTO NOTARILE PUBBLICO A ROGITO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA, NOTAIO IN AREZZO, IN DATA 01/02/1999 REP. 129215
- IPOTECA GIUDIZIALE N.834 DEL 27/05/2021 DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO, PUBBLICO UFFICIALE: TRIBUNALE DI AREZZO IN DATA 11/05/2021 REP.440
- TRASCRIZIONE del 07/11/2023 - Registro Particolare 7455 Registro Generale 10628 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2147 del 26/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.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.;

****

BENE POSTO IN BUONCONVENTO – VIA SOCCINI 4

Oggetto: Abitazione di tipo popolare ai piani primo e secondo di più ampio stabile, cui si giunge varcando la Porta Senese in direzione del centro storico di Buonconvento, sul lato sinistro della via (che costituisce il corso principale del paese) e a distanza di poco più di cento metri dalla casa comunale

Ubicazione: Comune di Buonconvento – Via Soccini n.4. Piano primo e secondo.

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
43	83	32	-----	A/4	2	3 vani	49 mq	154,94

Proprietà: Intestati alla Ditta……. (CF ……) con sede in …….. (AR)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 37
- sub 38

Confini:

- affaccio su cavedio;
- sub 14: Proprietà …….
- sub 36: proprietà ……
- sub 37: BCNC

Esposizione: in aderenza con altre u.i.u. su tre lati eccetto per un affaccio su un cavedio.

Stato manutentivo: normale

Occupazione: nella disponibilità della società esecutata, il cui amministratore ……, presente

all'accesso, ha dichiarato che il medesimo risulterebbe concesso in godimento, di tanto in tanto, a terzo del quale tuttavia egli non ha saputo rendere l'identità.

Descrizione generale

L'u.i.u. pignorata fa parte di un fabbricato più ampio di remota costruzione, caratterizzato da una struttura in muratura, con solai in legno e laterizio, copertura in legno e laterizio con manto anch'esso in laterizio in coppi e tegole; facciata ad intonaco tinteggiato color giallo ocra con cornici alle aperture di colore carta da zucchero. Balza in cemento spruzzato color grigio. Presenta persiane in legno, del tipo alla fiorentina, verniciate di colore marrone.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattasi di abitazione di tipo popolare, alla quale si accede mediante ingresso e passaggio dal portone, androne e scale a comune, avente l'accesso al piano primo con sviluppo su due piani.

L'u.i.u. è costituita da ingresso/disimpegno, bagno e camera con ripostiglio sottoscala posti al piano primo **(tali ambienti non facevano parte della consistenza dei due appartamenti sottoposti ad ipoteca del mutuo fondiario dal quale deriva il pignoramento)** e mediante rampa di scala interna si raggiunge il piano secondo composto da unico ambiente adibito a soggiorno/pranzo con p. cottura ad oggi non avente l'altezza media minima di 2.70 mt richiesta dalla normativa igienico sanitaria.

Presenta pavimentazione in cotto, pareti intonacate con sovrastante tinteggiatura, solai in legno e laterizio, finestre in legno con doppio vetro , bagno con accessori standard e rivestimento in ceramica.

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianti tradizionali realizzati contestualmente con le opere di restauro delle unità eseguita nei primi anni 2000. Nell'androne condominiale, a sinistra dell'accesso , sono presenti i contatori ENEL di ciascuna unità immobiliare. All'interno dell'appartamento è presente il quadro elettrico generale (posto a destra dell'accesso) e il quadro della cucina (posto vicino al p.k al p.2) , il citofono e un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Sono presenti elementi radianti in alluminio nel soggiorno e camera, oltre al termo-arredo in bagno, per il riscaldamento ad oggi non funzionanti poiché la caldaia è stata distaccata e rimossa.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Consistenza /superfici:

superficie netta ……43,07 mq

superficie lorda ……..54,00 mq

Superficie commerciale ……..……..……..54,00 mq

BENI POSTI IN MONTALCINO – FRAZIONE TORRENIERI – TRAVERSA DI VIA C. BATTISTI SNC

Trattasi di cinque abitazioni di tipo civile ai piani terreno e primo di più ampio stabile, oltre a magazzino al piano secondo, tre autorimesse al piano seminterrato e tre enti comuni, il tutto ubicato nel centro abitato della frazione Torrenieri, a distanza di 9,7 chilometri circa dalla casa comunale di Montalcino.

BENE A)

Oggetto: Garage

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano 1S.

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	5	-----	C/6	4	40,00 mq	44 mq	55,78

Proprietà: Intestati alla Ditta: …… (CF ……) con sede in ……)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 4: comproprietà ……
- sub 6: stessa proprietà esecutata
- terrapieno

Esposizione: sud/est

Stato manutentivo: versante allo stato semigrezzo.

Occupazione: occupato dal terzo ……. in difetto a qualsivoglia titolo.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattassi di autorimessa composta da unico ambiente chiuso da porta del tipo basculante. Presenta pavimentazione in mattonelle di monocottura.

Impianti

Privo di qualsiasi tipo di impianti.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Consistenza /superfici:

superficie netta ……39,80 mq

superficie lorda ……..44,11 mq

Superficie commerciale ……..……..……..22,06 mq

BENE B)

Oggetto: Garage

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano 1S.

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	6	-----	C/6	4	38,00 mq	42,00 mq	52,99

Proprietà: Intestati alla Ditta: …….. (……..) con sede ……. (AR)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 5: stessa proprietà esecutata
- sub 7: stessa proprietà esecutata
- terrapieno

Esposizione: sud/est

Stato manutentivo: versante allo stato semigrezzo.

Occupazione: occupato dal terzo …… in difetto a qualsivoglia titolo.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattassi di autorimessa composta da unico ambiente chiuso da porta del tipo basculante. Presenta pavimentazione in mattonelle di monocottura.

Impianti

Privo di qualsiasi tipo di impianti.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Consistenza /superfici:

superficie netta ……36,60 mq

superficie lorda ……..43,36 mq

Superficie commerciale ……..……..……..21,68 mq

BENE C)

Oggetto: Garage

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano 1S.

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	7	-----	C/6	4	38,00 mq	46,00 mq	52,99

Proprietà: Intestati alla Ditta: …….. (AR)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 6: stessa proprietà esecutata
- terrapieno

Esposizione: sud/est

Stato manutentivo: versante allo stato semigrezzo.

Occupazione: occupato dal terzo …… in difetto a qualsivoglia titolo.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattassi di autorimessa composta da unico ambiente chiuso da porta del tipo basculante oltre a un ulteriore vano adibito a ripostiglio. Presenta pavimentazione in mattonelle di monocottura.

Impianti

Privo di qualsiasi tipo di impianti.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Consistenza /superfici:

superficie netta ……39,88 mq

superficie lorda ……..48,46 di cui 13,04 mq di ripostiglio

Superficie commerciale (35,39 x 50%) + (13,04 x 20%)……..……..……..20,31 mq

BENE D)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Terra

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	12	-----	A/2	1	2,5 vani	47,00 mq	193,67

Proprietà: Intestati alla Ditta: …… (AR)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- n. 2 affacci su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 11: comproprietà …….
- sub 13: stessa proprietà esecutata

Esposizione: sud/est zona notte e nord/ovest zona giorno

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: occupato dal terzo ……. in difetto a qualsivoglia titolo.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattassi di abitazione al piano terreno, composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e balcone. Presenta infissi esterni in alluminio con vetro doppio e interni in tamburato. Pavimentazione in piastrelle. Bagno dotato di accessori standard e rivestimento in piastrelle.

Impianti

Dotato di impianti ordinari ancorché vetusti e con utenze distaccate. Contatore impianto elettrico singolo, mentre l'impianto idraulico è dotato di contatore unico (collocato all'esterno dello stabile) con sotto-contatori ed autoclave collocati all'interno di autorimessa in proprietà di terzi. L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante caldaia alimentata a metano (oggi dismessa) collocata nella centrale termica a comune (sub 26). Presenza di boiler elettrico e ventilconvettori per i quali è in dubbio il funzionamento.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Consistenza /superfici:

SIL ……42,13 mq di cui 4,55 mq di balcone

SEL…….. ……..48,00 mq di cui 5,26 mq di balcone

Superficie commerciale (42,74 x 100%) + (5,26 x 25%) ……..44,06 mq

BENE E)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Terra

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	13	-----	A/2	1	3 vani	46,00 mq	232,41

Proprietà: Intestati alla Ditta: …….. (AR)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- n. 2 affacci su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 12: stessa proprietà esecutata

Esposizione: sud/est zona notte e nord/ovest zona giorno

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: occupato dal terzo …….. in difetto a qualsivoglia titolo.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattassi di abitazione al piano terreno, composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno con accesso a ripostiglio sottoscala. Presenta infissi esterni in alluminio con vetro doppio e interni in tamburato. Pavimentazione in piastrelle. Bagno dotato di accessori standard, parte dei quali disinstallati, e rivestimento in piastrelle. La porta di accesso risulta danneggiata.

Impianti

Dotato di impianti ordinari ancorché vetusti e con utenze distaccate. Contatore impianto elettrico singolo, mentre l'impianto idraulico è dotato di contatore unico (collocato all'esterno dello stabile) con sotto-contatori ed autoclave collocati all'interno di autorimessa in proprietà di terzi. L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante caldaia alimentata a metano (oggi dismessa) collocata nella centrale termica a comune (sub 26). Presenza di boiler elettrico e ventilconvettori per i quali è in dubbio il funzionamento.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Consistenza /superfici:

SIL ……..…48,17 mq di cui 8,90 mq di ripostiglio sottoscala

SEL ……..55,35 mq di cui 9,41 mq di ripostiglio sottoscala

Superficie commerciale (45,94x 100%) + (9,41 x 20%) ……..……..……..47,82 mq

BENE F)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Primo (contrassegnato con numero interno 10)

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	17	-----	A/2	2	1,5 vani	39,00 mq	139,44

Proprietà: Intestati alla Ditta: ……

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- parti comuni
- Sub 16: comproprietà ……..
- sub 19: stessa proprietà esecutata

Esposizione: sud/est zona

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: occupato dal terzo ……. in difetto a qualsivoglia titolo.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattassi di abitazione al piano primo, accessibile per il tramite di scale esterne e corridoio comuni e consistente in monolocale, con antibagno, bagno e balcone.

Presenta infissi esterni in alluminio con vetro doppio e interni in tamburato. Pavimentazione in piastrelle.

Impianti

Dotato di impianti ordinari ancorché vetusti e con utenze distaccate. Contatore impianto elettrico singolo, mentre l'impianto idraulico è dotato di contatore unico (collocato all'esterno dello stabile) con sotto-contatori ed autoclave collocati all'interno di autorimessa in proprietà di terzi. L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante caldaia alimentata a metano (oggi dismessa) collocata nella centrale termica a comune (sub 26). Presenza di boiler elettrico e ventilconvettori per i quali è in dubbio il funzionamento.

A detta dell'occupante la fognatura di detta unità risulterebbe intasata. Si rappresenta che all'unità pignorata risultano essere strappate porzioni di fili dell'impianto elettrico.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Consistenza /superfici:

SIL ……..…….36,83 mq di cui 4,52 mq di balcone

SEL ……..……..42,26 mq di cui 5,08 mq di balcone

Superficie commerciale (37,18 100%) + (5,08 x 25%) ……..……..……..38,45 mq

BENE G)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Primo (contrassegnato con numero interno 11)

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	18	-----	A/2	1	2,5 vani	47,00 mq	193,67

Proprietà: Intestati alla Ditta: ……

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

- sub 28 (scala)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 19: stessa proprietà esecutata

Esposizione: nord/ovest

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: occupato dal terzo ……in difetto a qualsivoglia titolo.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattassi di abitazione al piano primo, accessibile per il tramite di scale esterne e corridoio comuni e composta da ingresso/soggiorno/pranzo con punto K, disimpegno, camera e bagno.

Presenta infissi esterni in alluminio con vetro doppio e interni in tamburato. Pavimentazione in piastrelle. La porta di accesso risulta danneggiata.

Impianti

Dotato di impianti ordinari ancorché vetusti e con utenze distaccate. Contatore impianto elettrico singolo, mentre l'impianto idraulico è dotato di contatore unico (collocato all'esterno dello stabile) con sotto-contatori ed autoclave collocati all'interno di autorimessa in proprietà di terzi. L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante caldaia alimentata a metano (oggi dismessa) collocata nella centrale termica a comune (sub 26). Presenza di ventilconvettori per i quali è in dubbio il funzionamento. Si rappresenta che all'unità pignorata risultano essere strappate porzioni di fili dell'impianto elettrico.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Consistenza /superfici:

SIL…….. ……..…….……40,09 mq

SEL…….. ……..…….……45,76 mq

Superficie commerciale…….……..……..…….…….……..45,76 mq

BENE H)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Primo

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	19	-----	A/2	2	2 vani	41,00 mq	185,92

Proprietà: Intestati alla Ditta: ……. (AR)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)
- sub 28 (scala)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 18: stessa proprietà esecutata

Esposizione: sud/est

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: occupato dal terzo …… in difetto a qualsivoglia titolo.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattassi di abitazione al piano primo, accessibile per il medesimo tramite di quella di cui al precedente bene e consistente in monolocale, con antibagno, bagno e balcone. Presenta infissi esterni in alluminio con vetro doppio e interni in tamburato. Pavimentazione in piastrelle.

Impianti

Dotato di impianti ordinari ancorché vetusti e con utenze distaccate. Contatore impianto elettrico singolo, mentre l'impianto idraulico è dotato di contatore unico (collocato all'esterno dello stabile) con sotto-contatori ed autoclave collocati all'interno di autorimessa in proprietà di terzi. L'impianto di riscaldamento è centralizzato mediante caldaia alimentata a metano (oggi dismessa) collocata nella centrale termica a comune (sub 26). Presenza di ventilconvettori per i quali è in dubbio il funzionamento. Si rappresenta che all'unità pignorata risultano essere tagliati a raso dei corrugati i fili dell'impianto elettrico e asportato il quadro elettrico.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Consistenza /superfici:

SIL ……..…….38,13 mq di cui 4,35 mq di balcone

SEL……...……..43,24 mq di cui 4,85 mq di balcone

Superficie commerciale (38,39 100%) + (4,85 x 25%) ……..…….……..39,60 mq

BENE I)

Oggetto: magazzino

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Secondo

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	30	-----	C/2	1	231 mq	223,00 mq	214,74

Proprietà: Intestati alla Ditta…….

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- n. 4 affacci
- sub 26: bene comune (vano scala interno)

Esposizione: esposto su tutti i lati

Stato manutentivo: allo stato grezzo

Occupazione: occupato dal terzo …… in difetto a qualsivoglia titolo.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattassi di magazzino al piano secondo, accessibile per il medesimo tramite dell'abitazione censita quale subalterno 17 e versante in stato grezzo; il medesimo è composto da due vani dotati di ingressi distinti ed all'interno di uno dei quali è ricavato un cavedio, inerente al bene comune censito al subalterno 26.

Ogni ambiente affaccia su n.2 balconi distinti.

Impianti

Non dotato di alcun tipo di impianto.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Consistenza /superfici:

SIL ……..…….254,44 mq di cui 18,55 mq di balconi

SEL ……...…..276,87 mq di cui 21,34 mq di balconi

Superficie commerciale (255,53x 100%) + (21,34 x 25%) ……..……..260,87 mq

BENE L)

Partita speciale A- trattasi di n.3 B.C.N.C.

Fog.	Part.	Sub	
46	1127	26	BCNC AI SUB. 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,-18,19,20,21,22,23,24,25 (CORTE, PORTICI,COLONNA ASPIRANTE, SCALE P.S1-T-1-2, CENTRALE TERMICA)
46	1127	27	BCNC AI SUB 14 E 15(SCALA)
46	1127	28	BCNC AI SUB. 18 E 19 (SCALA)

N.B. il BCNC - sub 27 è comune a due appartamenti identificati con i subalterni 14 e 15 non oggetti di pignoramento

QUESITO N.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;

****

Per quanto attiene agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento (comune, tipologia catasto, foglio, particella e subalterno), gli stessi sono corretti, consentendo così una univoca identificazione dei beni immobili di interesse.

Ai fini della continuità catastale, si precisa che:

- **Bene posto in Buonconvento**

Essendo un credito derivante da mutuo fondiario l'attuale bene posto nel Comune di Buonconvento – Via Soccini 4 deriva dalla VARIAZIONE del 25/03/2003 Pratica n. 70872 in atti dal 25/03/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 38048.1/2003) in soppressione degli originari immobili identificati come segue:

c) appartamento di civile abitazione al **piano secondo** composto da quattro vani ed accessori ed integrato da locale cantina al piano terra; rappresentato al CU del Comune di Buonconvento al foglio 43 particelle: 82 sub 3 e 83 sub 25, Via Soccini 4 piano T-2, zona censuaria U, cat A/4, classe 2, vani 5,5, rendita catastale £ 550.00;

d) appartamento di civile abitazione al **piano secondo** composto da due vani e bagno ed integrato da locale cantina al piano terra; rappresentato al CU del Comune di Buonconvento al foglio 43 particella 83 sub 24, Via Soccini 4 piano T-2, zona censuaria U, cat A/4, classe 2, vani 3,5 , rendita catastale £ 350.00;

La planimetria dell'attuale sub 32, relativamente all'ambiente posto al piano secondo (attuale soggiorno/pranzo con punto K), rappresenta una parte della consistenza della precedente u.i.u. rappresentata dal subalterno soppresso ex 24, mentre **la consistenza attuale degli ambienti posti al piano primo (ingresso/disimpegno, bagno e camera con ripostiglio sottoscala) derivando presumibilmente dalla soppressione dell'ex. sub 2 NON sottoposto ad ipoteca del suddetto mutuo fondiario del 06.02.1998 rep.127331.**

- **Beni posti in Montalcino**

l'intero fabbricato comprese le superficie scoperte annesse, è stato edificato sull'area precedentemente rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Montalcino al foglio 46 ex. p.lle 847-849.

QUESITO N.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;

****

ESITO DEI SOPRALLUOGHI

Si riassume di seguito l'esito dei sopralluoghi effettuati sul posto al fine di pronunciarsi di seguito in merito alla conformità catastale delle planimetrie attualmente in atti.

Bene posto in Buonconvento- Via Soccini 4

- foglio 43, p.lla 83, sub 32

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto che per la presenza di incongruenze sulle altezze interne e mancanza di rappresentazione dei due lucernari posti nel soggiorno al p. secondo.

Bene posto in Montalcino- Frazione Torrenieri- Traversa di Via C.Battisti snc

- foglio 46, p.lla 1127, sub 5

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto che per la presenza di incongruenze, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- foglio 46, p.lla 1127, sub 6

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

- foglio 46, p.lla 1127, sub 7

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

- foglio 46, p.lla 1127, sub 12

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto che per la presenza di incongruenze, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- foglio 46, p.lla 1127, sub 13

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto che per la presenza di incongruenze, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- foglio 46, p.lla 1127, sub 17

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto per una errata rappresentazione della finestra con affaccio sul cavedio interno.

- foglio 46, p.lla 1127, sub 18

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

- foglio 46, p.lla 1127, sub 19

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

- foglio 46, p.lla 1127, sub 30

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale NON corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo per una diversa disposizione della delimitazione con l'ambiente adiacente.

CONCLUSIONI

Ai sensi della circolare n.2/2010 del 9 luglio 210 dell'Agenzia delle Entrate, circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto- ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita castale, per le unità immobiliari pignorate non è necessario redigere un apposito aggiornamento catastale eccetto per il bene posto nel Comune di Montalcino – subalterno 30.

La redazione della pratica DOCFA, compreso il rilievo, prevede un costo pari a 600,00 €, esclusa IVA e cassa di previdenza, al quale devono essere sommati i diritti catastali di 50,00 €.

Tenuto conto che tale difformità necessità di essere regolarizza sotto il profilo edilizio la scrivente, nel rispetto delle istruzioni impartite dal G.E., non ha redatto gli aggiornamenti catastali del caso, benché necessario.

QUESITO N.10

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

****

Bene posto in Buonconvento- Via Soccini 4

Nel Piano Operativo vigente il compendio pignorato ricade all'interno dei CENTRI URBANI STORICIZZATI- EDIFICI STORICI – SOTTOZONE A3 – NORME SPECIFICHE: INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI (ART. 18 NTA)

Bene posto in Montalcino- Frazione Torrenieri- Traversa di Via C.Battisti snc

Nel Piano Operativo vigente il compendio pignorato ricade nel tessuto U4 (tessuti recenti) , zone omogenee B e tipo di intervento t4 .

QUESITO N.11

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 possono 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 valutare l'avvenuta prescrizione dei reati;

****

Bene posto in Buonconvento- Via Soccini 4

In data 31/01/2024 è stato inoltrato richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Buonconvento. In data 13/02/2024 sono state inoltrate dall'archivio dematerializzato le seguenti pratiche edilizie riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

1. richiesta di C.E. del 06/05/1997 prot.n. 4081;
2. concessione n.34 del 27/12/00 per lavori di restauro porzione di fabbricato per realizzare n.3 appartamenti – piano 1 e 2;
3. deposito di certificato di abitabilità il 30/06/03 prot.n. 6441
4. A.E. n.16 del 2001 per ripristino facciate – manutenzione straordinaria alle coperture.

Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici allegati alla C. n°34 del 2000 sono emerse le seguenti discrasie e/o difformità:

1. Differenza di altezza interna eccedenti la tolleranza del 2 % ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'ert.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014 al p. primo (altezza rilevata 2.67 mt altezza riportata nella C.n° 34/00 H.2.75 mt) e piano secondo (H min. rilevata 2.01 mt H max. rilevata 3.04 mt ; altezza riportata nella C.n° 34/00 H min. 2.20 mt H max. 3.20 mt) ;
2. Eliminazione secondo accesso posto al p.2 mediante chiusura porta e demolizione rampa di scale e pianerottolo interno;
3. Realizzazione di n.2 lucernari

Considerazioni inerenti la conformità dell'immobile

Lo stato dei luoghi NON può definirsi conforme a quanto rappresentato nelle tavole grafiche alla C. n°34/2000.

Infatti, le minori altezze dei piani eccedono il limite massimo della tolleranza prevista dalle vigenti normative (2% delle misure progettuali – art.34 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. art.198 della L.R. 65/2014) andando ad intaccare così l'altezza minima necessaria prevista dalla normativa igienico sanitaria.

Sussistendo una difformità NON SANABILE, relativa alla minore altezza del p. secondo, conseguentemente non possono essere regolarizzate neanche gli interventi di cui ai punti nn.2-3, i quali, in ragione della loro natura, potevano essere legittimati per mezzo di conformità in sanatoria (art. 209 della Legge Regionale

Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dei commi 4 e 5 dell'art. 167 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42,.

Presentando l'ambiente posto al piano secondo, caratterizzato da unico ambiente adibito a soggiorno/pranzo con p. cottura, un'altezza media rilevata di ml. 2.53 circa, ben al di sotto dei valori minimi richiesti dalle vigenti normative, ai fini della valutazione dell'immobile, verrà applicato al prezzo unitario un abbattimento del 30%.

Risulta depositato il certificato di abitabilità prot.n. 6441 del 30/06/03.

All'interno dall'archivio dematerializzato sono state rintracciate la conformità dell'impianto elettrico e idrotermosanitario relativo all'anno di ristrutturazione.

Beni posti in Montalcino- Frazione Torrenieri- Traversa di Via C.Battisti snc

In data 24/01/2024 è stato inoltrato richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Montalcino

In data 13/02/2024 sono state inoltrate dall'archivio dematerializzato le seguenti pratiche edilizie riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

1. Concessione n.31 del 21.04.1995 relativa ai lavori di costruzione di n.6 appartamenti di civile abitazione;
2. Variante in corso d'opera a C.E. 31/95 n.04 del 13.01.1999 relativa alla realizzazione di 12 miniappartamenti;
3. Variante in corso d'opera a C.E. 31/95 n.76 del 24.06.1999 relativa a modifiche interne e esterne;
4. DIA prot.n.6932 del 03.07.2000 per "lievi modifiche interne e sistemazioni delle rifiniture interne nonché costruzione di ringhiere in ferro alle terrazze".

Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi e Considerazioni inerenti la conformità dell'immobile

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici allegati alle avrei pratiche edilizie sono emerse le seguenti discrasie e/o difformità:

- **Bene A) foglio 46 p.lla 1127 sub 5 GARAGE**

Lo stato di progetto dell'ultima Concessione in variante in corso d'opera è viziata da una errata indicazione della quota identificante la lunghezza in profondità del garage poiché viene riporta la solita lunghezza precedente alla demolizione del ripostiglio interno senza incrementarla della profondità e spessore tramezzo di quest'ultimo.

Lo stato dei luoghi è conforme alle tavole grafiche allegate alle varie P.E. eccetto per la presenza di irregolarità geometriche, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, non eccedenti il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

- **Bene B) foglio 46 p.lla 1127 sub 6 GARAGE**

Lo stato dei luoghi è conforme alle tavole grafiche allegate alle varie P.E. eccetto per la presenza di irregolarità geometriche, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, non eccedenti il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

- **Bene C) foglio 46 p.lla 1127 sub 7 GARAGE**

Lo stato dei luoghi è conforme alle tavole grafiche allegate alle varie P.E. eccetto per la presenza di irregolarità geometriche, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, non eccedenti il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

- **Bene D) foglio 46 p.lla 1127 sub 12 APPARTAMENTO**

Presenta irregolarità geometriche, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, non eccedenti il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Presente spostamento di spallette interne per riduzione superficie del disimpegno.

Nella DIA finale, come riportato nella planimetria catastale e come rinvenuto in loco, lo spostamento delle spallette viene correttamente rappresentato senza indicazioni nello stato sovrapposto, presupponendo trattandosi di variante in corso d'opere. Tale incongruenza non influisce nella verifica del rapporto aereo illuminante, poiché da un calcolo effettuato dalla sottoscritta il requisito rimarrebbe soddisfatto.

Relativamente alla differente disposizione delle spallette, NON ricadendo l'immobile in zona soggetta a vincolo paesaggistico, può ritenersi applicabile art. 198 della L.R. 65/2014, che recita testualmente:

" 1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari."

"2. Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere."

"3. Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile."

Trattandosi di diversa collocazione di opere interne sarebbe possibile ricondurre dette discordanze a tolleranze di costruzioni realizzate nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi presenti, non configurandosi come una difformità che necessita di essere sanata/regolarizzata. In tale eventualità, ai sensi

del c.4 del sopracitati articolo 198 della L.R. 65/2014, sarebbe sufficiente che le stesse fossero dichiarate, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

- **Bene E) foglio 46 p.lla 1127 sub 13 APPARTAMENTO**

Presenta irregolarità geometriche, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, non eccedenti il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Presente spostamento di spallette interne per riduzione superficie del disimpegno.

Nella DIA finale, come riportato nella planimetria catastale e come rinvenuto in loco, lo spostamento delle spallette viene correttamente rappresentato senza indicazioni nello stato sovrapposto, presupponendo trattandosi di variante in corso d'opere. Tale incongruenza non influisce nella verifica del rapporto aereo illuminante, poiché da un calcolo effettuato dalla sottoscritta il requisito rimarrebbe soddisfatto.

Relativamente alla differente disposizione delle spallette, NON ricadendo l'immobile in zona soggetta a vincolo paesaggistico, può ritenersi applicabile art. 198 della L.R. 65/2014, che recita testualmente:

" 1. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari."

"2. Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere."

"3. Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile."

Trattandosi di diversa collocazione di opere interne sarebbe possibile ricondurre dette discordanze a tolleranze di costruzioni realizzate nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi presenti, non configurandosi come una difformità che necessita di essere sanata/regolarizzata. In tale eventualità, ai sensi del c.4 del sopracitati articolo 198 della L.R. 65/2014, sarebbe sufficiente che le stesse fossero dichiarate, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

- **Bene F) foglio 46 p.lla 1127 sub 17 APPARTAMENTO**

Lo stato dei luoghi è conforme alle tavole grafiche allegate alle varie P.E. eccetto per la presenza di irregolarità geometriche, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, non eccedenti il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

- **Bene G) foglio 46 p.lla 1127 sub 18 APPARTAMENTO**

Lo stato dei luoghi è conforme alle tavole grafiche allegate alle varie P.E. eccetto per la presenza di irregolarità geometriche, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, non eccedenti il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

- **Bene H) foglio 46 p.lla 1127 sub 19 APPARTAMENTO**

Lo stato dei luoghi è conforme alle tavole grafiche allegate alle varie P.E. eccetto per la presenza di irregolarità geometriche, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, non eccedenti il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

- **Bene I) foglio 46 p.lla 1127 sub 30 MAGAZZINO**

Lo stato dei luoghi NON è pienamente conforme alle tavole grafiche allegate alle varie P.E. per la presenza di irregolarità geometriche inerenti la disposizione del tramezzo delimitante il confine con il vano scala adiacente.

Relativamente alla difformità riscontrata, NON ricadendo l'immobile in zona soggetta a vincolo paesaggistico, può ritenersi applicabile art. 198 della L.R. 65/2014, che recita testualmente:

" 1. *Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari."*

"2. *Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere."*

"3. *Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile."*

Trattandosi di irregolarità geometriche e diversa collocazione di opere interne sarebbe possibile – forse – ricondurre dette discordanze a tolleranze di costruzioni realizzate nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi presenti, non configurandosi come una difformità che necessita di essere sanata/regolarizzata. In tale eventualità, ai sensi del c.4 del sopracitati articolo 198 della L.R. 65/2014, sarebbe sufficiente che le stesse fossero dichiarate, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.

Tale eventualità non può in alcun modo considerarsi una certezza, non avendo la sottoscritta elementi oggettivi per poterla considerare come tale. L'assoluta certezza potrà essere sancita solamente a seguito della presentazione di una nuova pratica all'interno della quale dovrà essere dato atto di quanto riscontato, e

solamente dopo che a seguito d'istruttoria anche il tecnico preposto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montalcino ritenga condivisibile ed ammissibile le motivazioni addotte.

Qualora ciò NON dovesse avvenire sarà possibile presentare una CILA tardiva ai sensi dell'art. 136 c.6 della L.R. 65/2014 che prevede una sanzione pecuniaria paria a €. 1.000,00 oltre diritti e spese tecniche.

QUESITO N.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 alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, 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;

****

La sottoscritta CTU, nel rispetto delle disposizioni impartite dal G.E, ha inviato all'Agenzia delle Entrate (tramite PEC del 17/01/2024) una formale richiesta tesa ad ottenere le informazioni richieste al presente punto.

Dall'esito di tale richiesta, con comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate del 18/03/2024, NON risultano atti registrati a titolo di godimento per gli immobili oggetto di esecuzione.

Si indica di seguito lo stato di occupazione del bene:

Bene posto in Buonconvento- Via Soccini 4

Beni nella disponibilità della società esecutata, il cui amministratore ……, presente all'accesso, ha dichiarato che il medesimo risulterebbe concesso in godimento, di tanto in tanto, a terzo del quale tuttavia egli non ha saputo rendere l'identità.

Beni posti in Montalcino- Frazione Torrenieri- Traversa di Via C.Battisti snc

Tutti i beni risultano occupati, in difetto di qualsivoglia titolo, dal terzo ……..

QUESITO N.13

alleghi, 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;

****

I beni pignorati sono di proprietà della società …….. (AR) Diritto di Proprietà per 1/1 .

QUESITO 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);

****

Nulla da riferire in merito al presente quesito.

QUESITO 15

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

****

Relativamente alla precisazione degli impianti si invita alla consultazione della risposta del quesito n. 7

Bene posto in Buonconvento – Via Soccini 4

Per il bene in questione non è stata rintracciata l'Attestato di Prestazione Energetica. La sottoscritta CTU provvederà alla redazione con inoltro al portale SIERT della regione Toscana.

Beni posti in Montalcino- Frazione Torrenieri- Traversa di Via C.Battisti snc

- Bene A) foglio 46, p.lla 1127, sub 5

Non è stato rintracciato e non verrà redatto l'Attestato di Prestazione Energetica poiché la categoria d'appartenenza non lo necessita.

- Bene B) foglio 46, p.lla 1127, sub 6

Non è stato rintracciato e non verrà redatto l'Attestato di Prestazione Energetica poiché la categoria d'appartenenza non lo necessita.

- Bene C) foglio 46, p.lla 1127, sub 7

Non è stato rintracciato e non verrà redatto l'Attestato di Prestazione Energetica poiché la categoria d'appartenenza non lo necessita.

- Bene D) foglio 46, p.lla 1127, sub 12

Per il bene in questione non è stata rintracciata l'Attestato di Prestazione Energetica. La sottoscritta CTU provvederà alla redazione con inoltro al portale SIERT della regione Toscana.

- Bene E) foglio 46, p.lla 1127, sub 13

Per il bene in questione non è stata rintracciata l'Attestato di Prestazione Energetica. La sottoscritta CTU

provvederà alla redazione con inoltro al portale SIERT della regione Toscana.

- Bene F) foglio 46, p.lla 1127, sub 17

Per il bene in questione non è stata rintracciata l'Attestato di Prestazione Energetica. La sottoscritta CTU provvederà alla redazione con inoltro al portale SIERT della regione Toscana

- Bene G) foglio 46, p.lla 1127, sub 18

Per il bene in questione non è stata rintracciata l'Attestato di Prestazione Energetica. La sottoscritta CTU provvederà alla redazione con inoltro al portale SIERT della regione Toscana.

- Bene H) foglio 46, p.lla 1127, sub 19

Per il bene in questione non è stata rintracciata l'Attestato di Prestazione Energetica. La sottoscritta CTU provvederà alla redazione con inoltro al portale SIERT della regione Toscana.

- Bene I) foglio 46, p.lla 1127, sub 30

Non è stato rintracciato e non verrà redatto l'Attestato di Prestazione Energetica poiché la categoria d'appartenenza non lo necessita.

QUESITO N.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.);

****

BENE POSTO IN BUONCONVENTO – VIA SOCCINI 4

LOTTO UNICO

Oggetto: Abitazione di tipo popolare

Ubicazione: Comune di Buonconvento – Via Soccini n.4. Piano primo e secondo.

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
43	83	32	-----	A/4	2	3 vani	49 mq	154,94

Proprietà: Intestati alla Ditta: …… (AR)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 37
- sub 38

Confini:

- affaccio su cavedio;
- sub 14: Proprietà …….
- sub 36: proprietà ……
- sub 37: BCNC

Esposizione: in aderenza con altre u.i.u. su tre lati eccetto per un affaccio su un cavedio.

Stato manutentivo: normale

Occupazione: nella disponibilità della società esecutata, il cui amministratore ……., presente all'accesso, ha dichiarato che il medesimo risulterebbe concesso in godimento, di tanto in tanto, a terzo del quale tuttavia egli non ha saputo rendere l'identità.

BENI POSTI IN MONTALCINO – FRAZIONE TORRENIERI – TRAVERSA DI VIA C. BATTISTI SNC

LOTTO 1

Composto dal Bene A)- garage e Bene D)- appartamento

BENE A)

Oggetto: Garage

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano 1S.

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	5	-----	C/6	4	40,00 mq	44 mq	55,78

Proprietà: Intestati alla Ditta: ……

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 4: comproprietà ……
- sub 6: stessa proprietà esecutata
- terrapieno

Esposizione: sud/est

Stato manutentivo: versante allo stato semigrezzo.

Occupazione: occupato dal terzo …… in difetto a qualsivoglia titolo.

BENE D)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Terra

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	12	-----	A/2	1	2,5 vani	47,00 mq	193,67

Proprietà: Intestati alla Ditta: ……)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- n. 2 affacci su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 11: comproprietà …….
- sub 13: stessa proprietà esecutata

Esposizione: sud/est zona notte e nord/ovest zona giorno

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: occupato dal terzo …… in difetto a qualsivoglia titolo.

LOTTO 2

Composto dal Bene B)- garage e Bene G)- appartamento

BENE B)

Oggetto: Garage

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano 1S.

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	6	-----	C/6	4	38,00 mq	42,00 mq	52,99

Proprietà: Intestati alla Ditta: ……..)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 5: stessa proprietà esecutata
- sub 7: stessa proprietà esecutata
- terrapieno

Esposizione: sud/est

Stato manutentivo: versante allo stato semigrezzo.

Occupazione: occupato dal terzo …….. in difetto a qualsivoglia titolo.

Descrizione dell'unità pignorata

Trattassi di autorimessa composta da unico ambiente chiuso da porta del tipo basculante. Presenta pavimentazione in mattonelle di monocottura.

BENE G)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Primo (contrassegnato con numero interno 11)

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	18	-----	A/2	1	2,5 vani	47,00 mq	193,67

Proprietà: Intestati alla Ditta: …… (AR)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)
- sub 28 (scala)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 19: stessa proprietà esecutata

Esposizione: nord/ovest

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: occupato dal terzo ……. in difetto a qualsivoglia titolo.

LOTTO 3

Composto dal Bene C)- garage e Bene E)- appartamento

BENE C)

Oggetto: Garage

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano 1S.

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	7	-----	C/6	4	38,00 mq	46,00 mq	52,99

Proprietà: Intestati alla Ditta: ……

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 6: stessa proprietà esecutata
- terrapieno

Esposizione: sud/est

Stato manutentivo: versante allo stato semigrezzo.

Occupazione: occupato dal terzo …… in difetto a qualsivoglia titolo.

BENE E)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Terra

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	13	-----	A/2	1	3 vani	46,00 mq	232,41

Proprietà: Intestati alla Ditta: ……..)

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- n. 2 affacci su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 12: stessa proprietà esecutata

Esposizione: sud/est zona notte e nord/ovest zona giorno

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: occupato dal terzo …… in difetto a qualsivoglia titolo.

LOTTO 4

Composto dal Bene F)- monolocale

BENE F)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Primo (contrassegnato con numero interno 10)

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	17	-----	A/2	2	1,5 vani	39,00 mq	139,44

Proprietà: Intestati alla Ditta: ……..

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- parti comuni
- Sub 16: comproprietà ……..
- sub 19: stessa proprietà esecutata

Esposizione: sud/est zona

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: occupato dal terzo …… in difetto a qualsivoglia titolo.

LOTTO 5

Composto dal Bene H)- monolocale

BENE H)

Oggetto: Appartamento per civile abitazione

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Primo

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	19	-----	A/2	2	2 vani	41,00 mq	185,92

Proprietà: Intestati alla Ditta: ……

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica

- sub 28 (scala)

Confini:

- affaccio su corte a comune identificata dal sub 26
- sub 18: stessa proprietà esecutata

Esposizione: sud/est

Stato manutentivo: mediocre

Occupazione: occupato dal terzo ……. in difetto a qualsivoglia titolo.

LOTTO 6

Composto dal Bene I) - magazzino

BENE I)

Oggetto: magazzino

Ubicazione: Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri – Traversa di Via C. Battisti. Piano Secondo

Identificazione catastale: Dalla consultazione della visura per immobile espletata presso l'Ufficio Catasto Edilizio Urbano il bene in oggetto risulta censito come segue :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
46	1127	30	-----	C/2	1	231 mq	223,00 mq	214,74

Proprietà: Intestati alla Ditta: …….

Diritto di: Proprietà per 1/1 – intera quota pignorata

Parti comuni: dall'elenco sub dell' elaborato planimetrico presente in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- sub 26 (corte, portici, colonna aspirante, scale e centrale termica)

Confini:

- n. 4 affacci
- sub 26: bene comune (vano scala interno)

Esposizione: esposto su tutti i lati

Stato manutentivo: allo stato grezzo

Occupazione: occupato dal terzo …….. in difetto a qualsivoglia titolo.

QUESITO 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;

****

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile, attuale, valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, la stessa è stata effettuata tramite media confronto con i dati riportati nella banca dati dell'Agenzia del Territorio e quelli delle agenzie immobiliari, aventi immobili similari a quello oggetto della presente relazione.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale, ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisori interni e perimetrali, considerando per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni la mezzeria dello stesso, moltiplicando successivamente ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Questi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI).

A seguito di una circostanziata indagine di mercato non sono stati reperiti recenti atti di compravendita aventi per oggetto beni assimilabili a quelli in esame, e per tale ragione la valutazione degli immobili in esecuzione è stata effettuata utilizzando come riferimento annunci immobiliari recenti, relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato del quale sono parte quelli oggetto di perizia (posti nell'immediata vicinanza). Tenuto altresì conto che i prezzi indicati negli annunci sono, nell'ordinarietà dei casi, soggetti ad una fisiologica diminuzione in ragione delle circostanze caratterizzanti una libera trattativa di mercato, la sottoscritta CTU ha ritenuto corretto applicare a detti prezzi un abbattimento percentuale del 10%.

BENI POSTI IN BUONCONVENTO – VIA SOCCINI 4

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via soccini	centro		via soccini	Via
Distanza dal soggetto di stima	50	200		----------	m
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	65.000,00	115.000,00		----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	----------	%
Prezzo adottato	58.500,00	103.500,00	0,00	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	58,00	50,00		54,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	1		1	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) (1=scadente; 2=mediocre; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)	2	5		3	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze		
logge		
cantina	0,20	
soffitta		
loc. accessori	0,50	
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€./mq.)	50,00	
Posto auto (€./cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	20.000,00
	quota millesimale (‰)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	20.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	58,00	Prezzo marginale	€ 1.008,62		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	50,00	Prezzo marginale	€ 2.070,00	Prezzo marginale assunto :	€ 1.008,62
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	54,00				

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-48,75	-86,25	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.008,62	1.008,62	0,00
Superficie balconi	252,16	252,16	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	201,72	201,72	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	504,31	504,31	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autorimessa	504,31	504,31	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	579,21	1.035,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	0,00
Zona	2.925,00	5.175,00	0,00
Qualità	2.925,00	5.175,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	58.500,00	103.500,00	0,00
Data	48,75	86,25	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-4.034,48	4.034,48	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-579,21	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	-40.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**73.935,06**	**67.620,73**	**0,00**

Prezzo corretto medio (€.)	70.778,00
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	9,34%
Stima da monoparametrica (€.)	61.066,00
Valore stimato (€.)	**71.000,00**

errore < 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni similari. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che stà attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali . Si individua il Bene in un contesto di commercaibilità pari a €.71000,00

MCA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico : GEOM. INA MERKA - Data : 23/04/2024

VALORE BENE STIMATO 71.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 1.311,00

- Come evidenziato in risposta al quesito n.11, essendo il bene viziato da una difformità non sanabile relativa alla minore altezza presente al p. secondo, si applica un abbattimento del valore (-30%), a fronte del quale ritiene in fede di aver correttamente individuato il più probabile attuale valore dell'unità immobiliare in argomento → 71.000,00 € - 30 % = 49.700,00 €

- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

49.700,00 € - 15 % = 42.245,00 € arrotondato a **42.000,00 € (quarantaduemila,00€)**

BENI POSTI IN MONTALCINO – FRAZIONE TORRENIERI – TRAVERSA DI VIA C. BATTISTI SNC

LOTTO 1

Composto dal Bene A)- garage e Bene D)- appartamento

MCA

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via palmiro togliatti	torrenieri		via c.battisti	Via
Distanza dal soggetto di stima	200	200		----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	40.000,00	50.000,00		----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	----------	%
Prezzo adottato	36.000,00	45.000,00	0,00	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	50,00	40,00		42,74	mq.
Superficie balconi				5,26	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	10,00	12,00			mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino		10,00			mq.
Superficie autorimessa				44,11	mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0		0	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) (1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo)	2	3		3	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.

(*) indica esclusivamente la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze		
logge		
cantina	0,20	
soffitta		
loc. accessori	0,50	
giardino	0,05	
autorimessa	0,50	
Giardino (€./mq.)	50,00	
Posto auto (€./cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	20.000,00
	quota millesimale (‰)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	20.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	52,00	Prezzo marginale	€ 692,31		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	42,90	Prezzo marginale	€ 1.048,95	Prezzo marginale assunto :	€ 692,31
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	66,11				

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 23/04/2024

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-30,00	-37,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	692,31	692,31	0,00
Superficie balconi	173,08	173,08	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	138,46	138,46	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	346,15	346,15	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autorimessa	346,15	346,15	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	360,00	450,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	0,00
Zona	1.800,00	2.250,00	0,00
Qualità	1.800,00	2.250,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	36.000,00	45.000,00	0,00
Data	30,00	37,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-5.026,15	1.896,92	0,00
Superficie balconi	910,38	910,38	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	-1.384,62	-1.661,54	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	-500,00	0,00
Autorimessa	15.268,85	15.268,85	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**65.798,46**	**60.952,12**	**0,00**

Prezzo corretto medio (€.)	**63.375,00**
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	7,95%
Stima da monoparametrica (€)	56.474,00

errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)

Valore stimato (€.) 63.000,00 (riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni similari. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che stà attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali . Si individua il Bene in un contesto di commercaibilità pari a €.63000,00

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 23/04/2024

VALORE BENE STIMATO 63.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 959,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

63.000,00 € - 15 % = 53.550,00 € arrotondato a **54.000,00 € (cinquantaquattromila,00€)**

LOTTO 2

Composto dal Bene B)- garage e Bene G)- appartamento

MCA

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via palmiro togliatti	torrenieri		via c.battisti	Via
Distanza dal soggetto di stima	200	200		----------	m
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	40.000,00	50.000,00		----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	----------	%
Prezzo adottato	36.000,00	45.000,00	0,00	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	50,00	40,00		45,76	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	10,00	12,00			mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino		10,00			mq.
Superficie autorimessa				43,36	mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0		1	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) (1=scadente; 2=mediocre; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)	2	3		3	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, omettendo la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	0,25
terrazze	
logge	
cantina	0,20
soffitta	
loc. accessori	0,50
giardino	0,05
autorimessa	0,50

Giardino (€./mq.)	50,00
Posto auto (€./cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	20.000,00
	quota millesimale (‰)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	19.000,00

Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	52,00	Prezzo marginale	€ 692,31		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	42,90	Prezzo marginale	€ 1.048,95	Prezzo marginale assunto :	€ 692,31
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	67,44				

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-30,00	-37,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	692,31	692,31	0,00
Superficie balconi	173,08	173,08	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	138,46	138,46	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	346,15	346,15	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autorimessa	346,15	346,15	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	360,00	450,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	19.000,00	19.000,00	0,00
Zona	1.800,00	2.250,00	0,00
Qualità	1.800,00	2.250,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	38.000,00	45.000,00	0,00
Data	30,00	37,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-2.935,38	3.987,69	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	-1.384,62	-1.661,54	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	-500,00	0,00
Autorimessa	15.009,23	15.009,23	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	360,00	450,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	19.000,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**66.079,23**	**62.322,88**	**0,00**

Prezzo corretto medio (€.)	**64.201,00**
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	6,03%
Stima da monoparametrica (€.)	57.610,00
Valore stimato (€.)	**64.000,00**

errore < 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni similari. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che stà attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali . Si individua il Bene in un contesto di commercaibilità pari a €.64000,00

MCA (V.2.2) - Richiedente : TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico : GEOM. INA MERKA - Data : 23/04/2024

VALORE BENE STIMATO 64.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 952,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

64.000,00 € - 15 % = 54.400,00 € arrotondato a **54.000,00 € (cinquantaquattromila,00€)**

LOTTO 3

Composto dal Bene C)- garage e Bene E)- appartamento

MCA

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via palmiro togliatti	torrenieri		via c.battisti	Via
Distanza dal soggetto di stima	200	200		----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	40.000,00	50.000,00		----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	----------	%
Prezzo adottato	36.000,00	45.000,00	0,00	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	50,00	40,00		46,00	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	10,00	12,00		22,00	mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino		10,00			mq.
Superficie autorimessa				35,00	mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0		0	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) (1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo)	2	3		3	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.

(*) Indica e solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	0,25
terrazze	
logge	
cantina	0,20
soffitta	
loc. accessori	0,50
giardino	0,05
autorimessa	0,50

Giardino (€./mq.)	50,00
Posto auto (€./cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	20.000,00
	quota millesimale (‰)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	20.000,00

Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	52,00	Prezzo marginale	€ 692,31		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	42,90	Prezzo marginale	€ 1.048,95	Prezzo marginale assunto :	€ 692,31
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	67,90				

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-30,00	-37,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	692,31	692,31	0,00
Superficie balconi	173,08	173,08	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	138,46	138,46	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	346,15	346,15	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autorimessa	346,15	346,15	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	360,00	450,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	0,00
Zona	1.800,00	2.250,00	0,00
Qualità	1.800,00	2.250,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	36.000,00	45.000,00	0,00
Data	30,00	37,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-2.769,23	4.153,85	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	1.661,54	1.384,62	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	-500,00	0,00
Autorimessa	12.115,38	12.115,38	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**67.037,69**	**62.191,35**	**0,00**

Prezzo corretto medio (€.)	**64.615,00**
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	7,79%
Stima da monoparametrica (€)	58.003,00

errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)

Valore stimato (€.) 65.000,00 (riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni similari. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che stà attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali . Si individua il Bene in un contesto di commercaibilità pari a €.65000,00

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 23/04/2024

VALORE BENE STIMATO 65.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 952,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

65.000,00 € - 15 % = 55.250,00 € arrotondato a **55.000,00 € (cinquantacinquemila,00€)**

LOTTO 4

Composto dal Bene F)- monolocale

MCA

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via palmiro togliatti	torrenieri		via c.battisti	Via
Distanza dal soggetto di stima	200	200		----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	40.000,00	50.000,00		----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	1	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	----------	%
Prezzo adottato	36.000,00	45.000,00	0,00	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	50,00	40,00		37,18	mq.
Superficie balconi				5,08	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	10,00	12,00			mq.
Superficie soffitta					mq.
Supericie loc. accessori					mq.
Superficie giardino		10,00			mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0		1	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) (1=scadente, 2=insufficiente, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo)	2	3		3	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	0,25
terrazze	
logge	
cantina	0,20
soffitta	
loc. accessori	0,50
giardino	0,05
autorimessa	0,50

Giardino (€./mq.)	50,00
Posto auto (€./cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	20.000,00
	quota millesimale (‰)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	15.000,00

Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	52,00	Prezzo marginale	€ 692,31	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	42,90	Prezzo marginale	€ 1.048,96	Prezzo marginale assunto : € 692,31
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	38,45			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-30,00	-37,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	692,31	692,31	0,00
Superficie balconi	173,08	173,08	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	138,46	138,46	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	346,15	346,15	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autorimessa	346,15	346,15	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	360,00	450,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	0,00
Zona	1.800,00	2.250,00	0,00
Qualità	1.800,00	2.250,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	36.000,00	45.000,00	0,00
Data	30,00	37,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-8.875,38	-1.952,31	0,00
Superficie balconi	879,23	879,23	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	-1.384,62	-1.661,54	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	-500,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	360,00	450,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**42.009,23**	**42.252,88**	**0,00**

Prezzo corretto medio (€.)	**42.131,00**
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	0,58%
Stima da monoparametrica (€)	32.846,00
Valore stimato (€.)	**42.000,00**

errore < 6% : accettabile

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni similari. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che stà attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali . Si individua il Bene in un contesto di commercaibilità pari a €.42000,00

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 23/04/2024

VALORE BENE STIMATO 42.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 1.096,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

42.000,00 € - 15 % = 35.700,00 € arrotondato a**36.000,00 € (trentaseimila,00€)**

LOTTO 5

Composto dal Bene H)- monolocale

MCA

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	via palmiro togliatti	torrenieri		via c.battisti	Via
Distanza dal soggetto di stima	200	200		----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	40.000,00	50.000,00		----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	----
Data (mesi da rilevamento)	1	1	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	----------	%
Prezzo adottato	36.000,00	45.000,00	0,00	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	50,00	40,00		38,39	mq.
Superficie balconi				4,85	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	10,00	12,00			mq.
Superficie soffitta					mq.
Supericie loc. accessori					mq.
Superficie giardino		10,00			mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0		0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0		1	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) (1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo)	2	3		3	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0		0	n.

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che rilevano

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%

Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	0,25
terrazze	
logge	
cantina	0,20
soffitta	
loc. accessori	0,50
giardino	0,05
autorimessa	0,50

Giardino (€./mq.)	50,00
Posto auto (€./cad.)	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	9.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	10
	vita utile di un servizio igienico (anni)	10
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	20.000,00
	quota millesimale (‰)	20,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	40
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	15.000,00

Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	52,00	Prezzo marginale	€ 692,31		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	42,90	Prezzo marginale	€ 1.048,96	Prezzo marginale assunto :	€ 692,31
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	39,60				

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 23/04/2024

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-30,00	-37,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	692,31	692,31	0,00
Superficie balconi	173,08	173,08	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	138,46	138,46	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	346,15	346,15	0,00
Giardino	50,00	50,00	0,00
Autorimessa	346,15	346,15	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	360,00	450,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	0,00
Zona	1.800,00	2.250,00	0,00
Qualità	1.800,00	2.250,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	36.000,00	45.000,00	0,00
Data	30,00	37,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-8.037,69	-1.114,62	0,00
Superficie balconi	839,42	839,42	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	-1.384,62	-1.661,54	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	-500,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	360,00	450,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**42.807,12**	**43.050,77**	**0,00**

Prezzo corretto medio (€.)	**42.929,00**
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	0,57%
Stima da monoparametrica (€)	33.830,00
Valore stimato (€.)	**43.000,00**

errore < 6% : accettabile

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni similari. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che stà attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali . Si individua il Bene in un contesto di commercaibilità pari a €.43000,00

MCA (V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE DI SIENA - Tecnico: GEOM. INA MERKA - Data: 23/04/2024

VALORE BENE STIMATO 43.000,00 € per un valore unitario di €/mq di 1.084,00

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

43.000,00 € - 15 % = 36.550,00 € arrotondato a**37.000,00 € (trentasettemila,00€)**

LOTTO 6

Composto dal Bene I) - magazzino

Il prezzo di mercato per gli immobili ad uso magazzini descritto come ai punti precedenti, posti in zona analoga del Comune di Montalcino – Frazione Torrenieri , previo accertamento presso operatori immobiliari locali , con scarsa presenza di mercato di immobili similari, è comunque confermato nei valori OMI collocandosi nella fascia media, con applicazione di una decurtazione del 30% in considerazione allo stato grezzo in cui trovassi, della forbice rilevata dall'Osservatorio in considerazione dell'andamento socio economico del Paese, e della richiesta sul mercato locale per beni simili posti in questo contesto.

VALORI OMI magazzini

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIENA
Comune: MONTALCINO
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI TORRENIERI
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	430	L	1,2	1,9	L
Negozi	NORMALE	1250	1600	L	5,6	8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Consistenza /superfici:

SIL ……..……..……254,44 mq di cui 18,55 mq di balconi

SEL ……..…….276,87 mq di cui 21,34 mq di balconi

Superficie commerciale (255,53x 100%) + (21,34 x 25%) ……..……..260,87 mq

- Valore medio OMI: val. minimo 300,00 €/mq -30 % = 210,00€/mq

Valore : 260,87 mq x 210,00 €/mq = 54.782,70 € arrotondato a 55.000,00 €
Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti.
Pertanto 55.000,00 € - 15% = 46.750,000.00 € arrotondato a ……**47.000,00€**

QUESITO 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;

****

I beni pignorati sono di proprietà per interno della società ……

QUESITO 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;

****

Nulla da segnalare sul presente punto, poiché il pignoramento in questione interessa per intero la proprietà.

QUESITO 20
nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.
L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

****

Nulla da segnalare.

In virtù di quanto sopra esposto la CTU ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatole.

Porge Ossequi

Siena, Aprile 2024 La CTU: Geom. Ina Merka