

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TRIBUNALE DI SIENA

Esecuzione immobiliare 94/2024
Promossa da

Contro

oooo

Consulenza del CTU geom. SABRINA GUERRINI



Consulenza CTU GEOM. SABRINA GUERRINI
VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)
P.I. 00871270526 e-mail sabrina.guerrini@geopec.it

TEL/FAX 0577-872680



Svolgimento delle attività:

- 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 precedente 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 precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;
- 4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì 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 e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. 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 possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;
- 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a 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) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 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.
- 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.

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita



L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno dieci giorni prima dell'accesso programmato dal custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:

- che almeno sette giorni prima dell'udienza esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

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

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima, tutti anche in forma anonima;

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

Io sottoscritto **Geom. Sabrina Guerrini** libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Siena al n. 883 con studio in Castiglione d'Orcia (SI), Fraz. Campiglia d'Orcia, via Fiume n.10, ho ricevuto incarico dal G.E. Dott. Flavio Mennella di redigere la stima del valore del compendio pignorato:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1) in data 08/12/2024 mi veniva affidato l'incarico della procedura esecutiva 94/24 venivano effettuate le verifiche preliminari della documentazione necessaria; dopo aver prestato il giuramento di rito dichiaravo di accettare l'incarico affidatomi, estraendo successivamente



copia del fascicolo dell'esecuzione.

Ho riscontrato la completezza della documentazione.

Oggetto di pignoramento sono immobili ubicati nel comune di Sinalunga (SI), per la piena proprietà di ----- e più precisamente con atto di Pignoramento Avv.

Claudia Nuti del 23/05/2024

- Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Siena di suddetto comune:

FOGLIO	PARTICELLA
40	87 sub 1 87 sub 2 graffato alla part. 159 158

Si tratta di appartamento che si sviluppa su tre piani, da cui si accede tramite una scala esterna, composto al piano primo da ingresso, cucina, tinello, disimpegno, camera e bagno, al piano secondo camera, ripostiglio disimpegno e bagno ed al piano terra sono situati tre locali da sgombero e da piccolo resede esclusivo; distaccata dal fabbricato principale è ubicata una rimessa con circostante resede esclusivo.

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'identificazione del bene, e corrispondono ai dati attuali.

La proprietà confina con Via dei Procacci, -----, ----- salvo se altri.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

I diritti di piena proprietà delle unità immobiliari attualmente censite al foglio 40 particella 87 sub 1, particella 87 sub 2 graffata alla particella 159 e alla particella 158 sono pervenute a -

----- nato a ----- il ----- c.f. ----- per la quota di

1/1 con:

- atto di compravendita notaio Bersotti Maria Patrizia di Sinalunga (SI) del 16/11/2006 rep.

50600/10984 registrato e trascritto a Montepulciano il 27/11/2006 ai nn. 6555/4066 da -----

----- nata a ----- (--) il ----- c.f.----- e -----

----- nato a ----- (--) il ----- c.f. -----



A ----- e a ----- la quota di 1/2 ciascuno è pervenuta con atto di compravendita notaio Macar Matteoli del 30/09/1971 trascritto a Montepulciano il 25/10/1971 ai nn. 2497/3790 da -----nato a ----- il -----.

I sigg. -----e ----- il 30 maggio 1989 con atto notaio Matteoli Repertorio 132250/19554 registrato a Montepulciano il 19 giugno 1989 n. 1025 volume 1 e trascritto a Montepulciano il 27 giugno 1989 n. 1803 Registro particolare avevano donato alla figlia -----; detto atto è stato risolto per mutuo consenso con atto notaio Bersotti Maria Patrizia di Sinalunga (SI) del 16 novembre 2006 repertorio n. 50598, trascritto a Montepulciano ai nn. 6551/4062 il 27 novembre 2006.

2) Sono state prelevate le planimetrie delle unità immobiliari che risultano depositate agli atti del Catasto Fabbricati di Siena e corrispondono allo stato dei luoghi.

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** di Euro 170.000,00, importo capitale di Euro 113.400,00, durata 25 anni, iscritta a Montepulciano (SI) il 23 novembre 2006 ai nn. 6437/1266 atto notaio Bersotti Maria Patrizia Rep. n. 50601/10985 del 16 novembre 2006 a favore di ----- con sede in ----- (--) C.F. ----- contro ----- nato a ----- il ----- c.f. -----

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto in data 04 luglio 2024 ai nn. 3003/2288 a favore di ----- con sede in ----- (--), c.f. ----- contro ----- nata a ----- (--) il ----- c.f. ----- gravante sugli immobili oggetto di pignoramento.

La zona di ubicazione del fabbricato è interessata dai seguenti vincoli:

-Vincolo sismico in zona 3

4) L'immobile in oggetto non è parte di un condominio formalmente costituito e non sono state rilevate quote millesimali sulle parti comuni nè sono stati riscontrati vincoli di natura condominiale.



5) Nell'area non risultano diritti demaniali.

6) Cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli precedentemente elencate



7) Sinalunga offre tutti i servizi primari (uffici comunali, banca, posta, scuole, ecc) è situato a circa 550 mt di altitudine s.l.m. nonché numerose attività commerciali e soprattutto molte strutture alberghiere in quanto centro termale. E' facilmente raggiungibile da strade ad alto scorrimento ed il casello autostradale dista circa 10 km.

L'edificio è situato lungo via Cappella alla periferia della frazione Pieve, a distanza di circa due chilometri dalla casa comunale.

L'edificio esternamente presenta facciate intonacate ma la pittura presenta macchie dovute alle intemperie.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizio.





Si accede all'appartamento da scala e pianerottolo che risulta esclusivo dalla planimetria catastale e descritto come tale anche nell'atto di provenienza, anche se è stato riscontrato che la scala ed il pianerottolo vengono utilizzati dagli occupanti l'appartamento confinante per accedere alla loro proprietà; E' composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto, da scala interna in ferro e travertino posta nel disimpegno si accede al piano secondo da disimpegno, bagno e camera da letto con cabina armadio.

Tutti i vani sono dotati di finestre con vetro singolo e persiane ad ante, la pavimentazione interna è in gres al piano primo e in laminato al piano secondo.

Al piano terra sono dislocati i tre locali da sgombero aventi ingresso autonomo e vi sono stati installati i componenti necessari all'impianto termoidraulico.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non ho riscontrato la certificazione di conformità.

E' dotata di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a metano e radiatori in alluminio.



Nell'insieme si può affermare che versa in mediocri condizioni di manutenzione in quanto si sono rilevate infiltrazioni di acqua dal tetto che ha conseguentemente deteriorato l'intonaco dei soffitti, e parte degli intonaci nelle pareti.



Le superfici delle unità immobiliari in oggetto sono:

- l'appartamento ha una superficie utile di mq 74,00 e una superficie lorda di mq. 85,00, i locali sgombero al piano terra hanno una superficie utile di mq 64,00, un'altezza interne variabili da un'altezza minima di mt. 1,90 e un'altezza massima di mt. 2,95 e una superficie lorda di 74,00
- la rimessa ha una superficie utile di mq 9,00, un'altezza minima di mt. 2,00 e un'altezza massima di mt. 2,35 ed una superficie lorda di mq 15,00



SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO PIANO PRIMO E SECONDO

destinazione	superficie	Altezza interna
Disimpegno p.1	mq 3,90	mt. 2,35
Tinello p.1	mq 17,42	mt. 2,35
Cucina p.1	mq 3,56	mt. 2,35
Disimpegno p.1	mq 5,30	mt. 3,60
Bagno p.1	mq 2,97	Hm mt. 3,00
Camera p.1	mq 16,82	Hm mt. 3,00
Disimpegno p.2	mq 2,45	Hm mt. 3,30
Camera p.2	mq 12,75	Hm mt. 3,30
Bagno p.2	mq 2,83	Hm mt. 3,30
Ripostiglio p.2	mq 5,95	Hm mt. 3,30

SUPERFICIE UTILE LOCALI SGOMBERO PIANO TERRA

destinazione	superficie	Altezza interna
Sgombero p.t.	mq 26,70	mt. 2,50
Sgombero p.t.	mq 10,20	mt. 1,90
Sgombero p.t.	mq 27,00	Hm mt. 2,75

SUPERFICIE UTILE RIMESSA PIANO TERRA

destinazione	superficie	Altezza interna
Rimessa p.t.	mq 9,00	Hm mt. 2,18

8) La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento consentono la sua univoca identificazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati attuali e ai dati riportati nell'atto di provenienza.

Il bene risulta intestato a ----- nato a ----- (--) il ----- c.f. -----
 ----- per la quota di 1/1 e risulta identificato correttamente presso l'agenzia del territorio:



- Immobile censito al catasto Fabbricati del comune Sinalunga (SI):

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
40	87	1	A/4	Euro 387,34
40	87 159	2	C/2	Euro 118,53
40	158		C/2	Euro 39,51

9) L'appartamento risulta conforme dalla planimetria presentata in data del 10/11/2015 prot. SI0063471 per diversa distribuzione interna

Il magazzino (locale sgombero) risulta conforme dalla planimetria presentata in data del 28/04/1989

La rimessa risulta conforme dalla planimetria presentata in data del 28/04/1989

10) Nello strumento urbanistico comunale l'immobile è inserito in "Tessuti storici" (art. 50)

11) L'immobile è stato edificato ante 1967 e successivamente è stata rilasciata sanatoria ai sensi dell'art. 48 prot. 10638 del 1986 e successiva concessione edilizia in sanatoria 149 del 29/10/1990. Successivamente non sono state presentate pratiche edilizie per ristrutturazione. L'appartamento risulta difforme per diversa distribuzione interna del piano secondo dove al posto di una camera sono stati ricavati un bagno ed un ripostiglio, tali opere sono state realizzate senza alcun titolo edilizio e le difformità rilevate risultano sanabili con la presentazione di CILA tardiva i cui costi sono quantificabili in:

- 1.100,00 euro (sanzione, diritti e marche da bollo)
- 1.500 euro (spese tecniche per pratica edilizia)

Per un totale complessivo di 2.600,00 euro oltre imposte come per legge

12) L'immobile risulta libero e il soggetto esecutato risulta emigrato in altro comune dal 22/10/2013, come da certificato storico rilasciato dal comune di Sinalunga che si allega alla presente



13) L'immobile risulta intestato a ----- nato a ----- (--) il -----
c.f. ----- per la quota di 1/1 al momento della compravendita risultava di stato
civile non coniugato.

14) l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore
esecutato.

15) L'attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 28/04/2025 a mia firma e
risulta in classe "G" .

16) Si costituisce un unico lotto in quanto trattasi di un unico appartamento.

17) Si procede alla valutazione complessiva del compendio pignorato per via sintetico
comparativa:

- determinando la superficie commerciale dell'immobile,
- assegnandogli un valore unitario sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio
del Mercato Immobiliare e confrontato con i valori ricavati dalla consultazione delle Agenzie
Immobiliari operanti nella zona,
- applicando coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile

Per l'immobile oggetto della presente stima la superficie commerciale è data dal 100%
della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie
interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50%
delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, 50% dei garage a servizio
indiretto dei vani principali, 25% dei terrazzi e il 20% dei locali accessori (ripostigli, cantine
ecc..), 5% del resede esclusivo non contiguo all'abitazione ma posto nelle immediate
vicinanze, pertanto la superficie commerciale ammonta pertanto la superficie commerciale
ammonta a:

- appartamento mq. $85,00 \times 100\% = 85,00$ mq
- locali sgombero $74,00 \times 20\% = 14,80$ mq



resede esclusivo di mq 5,00, date le esigue dimensioni verrà ricompreso nel valore del fabbricato.

Superficie commerciale appartamento con arrotondamento = 100,00 mq.

-Rimessa 15,00 x 100% =15,00 mq

resede esclusivo 58,00 x 5% =2,90

Superficie commerciale rimessa con arrotondamento = 18,00 mq.

Assegnazione di valore unitario

Nell' assegnazione del valore di mercato vengono consultate:

- le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare che riportano:

per le abitazioni tipo civile un valore minimo di Euro 710,00 ed un valore massimo di Euro 1.000,00;

per i box un valore minimo di Euro 395,00 ed un valore massimo di Euro 560,00;

Provincia: SIENA

Comune: SINALUNGA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE RESIDENZIALE DI SINALUNGA

Codice di zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	1000	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	910	L	2	2,9	L
Box	NORMALE	395	560	L	1,3	1,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	345	490	L	1,2	1,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	260	365	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L	4,8	7,1	L

- professionisti del settore immobiliare che riferiscono per le abitazioni residenziali di tipologia e caratteristiche simili a quello in oggetto, un valore minimo di Euro 700,00 ed un valore massimo di Euro 1.100,00,00 euro/mq di superficie lorda con stato conservativo normale; per le rimesse un valore minimo di 300,00 euro/mq e un valore massimo di 600,00 euro/mq

Il valore medio secondo i dati OMI è per l'abitazione di 855,00 Euro/mq e per il box è di 477,50 euro/mq

Il valore medio secondo operatori del settore è per l'abitazione di 900,00 Euro/mq e per il box è di 450,00 euro/mq



Valutando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, la richiesta di immobili di tale tipologia e comparando con compravendite recentemente effettuate, si ritiene congruo stimare l'appartamento pari a 855,00 euro/mq e la rimessa pari a 250,00 euro/mq considerato che è stata realizzata semplicemente in lamiera.

Determinazione del valore:

appartamento 100,00 x 855,00 Euro/mq. = Euro 85.500,00

(ottantacinquemilacinquecento/00)

rimessa 18,00 x 250,00 euro/mq = 4.500,00 Euro

(quattromilacinquecento/00)

Applicazione dei coefficienti di merito

Si ritiene di non dover applicare alcun coefficiente di merito in quanto nel valore assegnato è già stato tenuto conto delle condizioni in cui si trova l'immobile; si applica una decurtazione delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica pari a Euro 2.600,00 e una decurtazione pari al 10% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica

Pertanto: Euro 90.000,00 - 2.600,00 - 10% = Euro 78.660,00

VALORE COMPLESSIVO arrotondato Euro 78.700,00

(leggasi settatantomilasettecento /00)

18) L'immobile è pignorato per intero

19) L'immobile risulta pignorato nella piena proprietà

20) L'immobile non risulta abusivo.

21) Abitazione di tipo civile che si sviluppa su tre piani, da cui si accede tramite una scala esterna, composto al piano primo da ingresso, cucina, tinello, disimpegno, camera e bagno, al piano secondo camera, ripostiglio disimpegno e bagno ed al piano terra sono situati tre locali da sgombero e da piccolo resede esclusivo; distaccata dal fabbricato principale è ubicata una rimessa con circostante resede esclusivo.

La proprietà confina con Via dei Procacci, -----, ----- salvo se altri.



Risulta censita al Foglio 40

- particella 87 sub 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 6, superficie catastale totale 119 mq, escluso aree scoperte 119 mq, rendita Euro 387,34

- particella 87 sub 2 e particella 159 graffati tra di loro, categoria C/2, classe 3, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita Euro 118,53

- particella 158 categoria C/2, classe 3, consistenza 9 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita Euro 39,51

Tutti i vani sono dotati di finestre con vetro singolo e persiane ad ante, la pavimentazione interna è in gres al piano primo e in laminato al piano secondo.

Al piano terra sono dislocati i tre locali da sgombero aventi ingresso autonomo e vi sono stati installati i componenti necessari all'impianto termoidraulico.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non ho riscontrato la certificazione di conformità.

E' dotata di impianto di riscaldamento con caldaia alimentata a metano e radiatori in alluminio.

L'appartamento ha una superficie utile di mq 74,00 e una superficie lorda di mq. 85,00, i locali sgombero al piano terra hanno una superficie utile di mq 64,00, un'altezza interne variabili da un'altezza minima di mt. 1,90 e un'altezza massima di mt. 2,95 e una superficie lorda di 74,00.

La rimessa ha una superficie utile di mq 9,00, un'altezza minima di mt. 2,00 e un' altezza massima di mt. 2,35 ed una superficie lorda di mq 15,00.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 100,00 mq, e quella della rimessa è pari a 18,00 mq.

Per un valore complessivo pari a Euro 78.700,00 (*settantottomilasettecento/00*)



Allegati:

- 1) Planimetrie catastali
- 2) Elenco sub
- 3) Estratto di mappa
- 4) Visura catastale
- 5) Planimetria con difformità
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Elenco iscrizioni e trascrizioni
- 8) Certificazione energetica.
- 9) Certificato storico di residenza
- 10) Atto di compravendita
- 11) Concessione edilizia in sanatoria n. 149/1990
- 12) Copia del verbale di accesso.

Campiglia d'Orcia 02 Maggio 2025

IL TECNICO

Geom. Sabrina Guerrini

