

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

TRIBUNALE DI SIENA

Esecuzione immobiliare 117/2024

Promossa da

Contro

ooooo

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 procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;
- 4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì 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 alleggi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, 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) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.
- 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;

ricorderà 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 31/12/2024 mi veniva affidato l'incarico della procedura esecutiva 117/24 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 della società ----- e più precisamente con atto di Pignoramento Avv. Giancarlo Poggiali del 10/06/2024

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

FOGLIO	PARTICELLA
64	727 sub 13 e sub 21

Si tratta di appartamento al piano quarto, che si sviluppa su un piano, da cui si accede tramite una scala comune o tramite l'ascensore, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio e terrazzi.

Al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa

I dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'identificazione del bene, e corrispondono ai dati attuali; è stato acquisito l'elaborato planimetrico dove sono elencati ed individuati tutti i subalterni compreso i beni comuni non censibili (sub 1) riferiti anche alle unità immobiliari in oggetto.

La proprietà confina con Via Enzo Ferrari, ----- scala comune salvo se altri.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

I diritti di piena proprietà delle unità immobiliari attualmente censite al foglio 64 particella 727 sub 13 e sub 21 sono pervenute a ----- con sede in ----- c.f. ----- per la quota di 1/1 con:

- atto di compravendita notaio Bersotti Maria Patrizia di Sinalunga (SI) del 28/12/2001 rep. 22470 registrato e trascritto a Montepulciano il 18/01/2002 al n. 158 da ----- con sede in ----- c.f. -----.



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 400.000,00, importo capitale di Euro 200.000,00, durata 20 anni, iscritta a Montepulciano (SI) il 19 marzo 2009 al n. 221 atto notaio Bersotti Maria Patrizia Rep. n. 55307/14528 del 17 marzo 2009 a favore di ----- con sede in ----- c.f. ----- contro ----- con sede in ----- c.f. ----- (debitori non datori, ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----)

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto in data 23 agosto 2024 al n. 2843 a favore di ----- con sede in ----- (--), c.f. ----- contro ----- con sede in ----- 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 fa parte di un condominio formalmente costituito "-----"

I millesimi di proprietà generale della società ----- sono 115,39/1000

Per i vincoli di natura condominiale si fa riferimento al regolamento di condominio che si allega alla presente

Le spese fisse di gestione del condominio sono pari a 1.330,72 ad oggi il debito della proprietà è pari a 2.485,87.

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 nella periferia della frazione Pieve, lungo via Enzo Ferrari è posto l'ingresso condominiale che tramite la scala interna o tramite l'ascensore si raggiunge il piano quarto dove è situato l'ingresso all'appartamento.

E' situato in un contesto prevalentemente residenziale nelle vicinanze della stazione.

L'edificio esternamente si presenta in buono stato di manutenzione con facciate rivestite in piastrelle, avvolgibili in pvc e pluviali in rame.

Il fabbricato è composto da un livello interrato e 5 piano fuori terra, la struttura è di tipo intelaiato in cemento armato con travi e pilastri, con solai in latero-cemento e copertura piana.





L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno (con camino), angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, due balconi ed al piano superiore tramite una scala a chiocciola si accede ad un terzo terrazzo e un'autorimessa al piano seminterrato.

Tutti i vani sono dotati di finestre con doppio vetro, la pavimentazione interna è in gres e nei bagni è in ceramica così come i rivestimenti.

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 in alcune zone versa in mediocri condizioni di manutenzione in quanto si sono rilevate infiltrazioni di acqua dal tetto che hanno conseguentemente deteriorato l'intonaco dei soffitti, e parte degli intonaci nelle pareti. All'interno dei vani sono state riscontrate anche alcune presenze di muffe.





Le superfici dell'unità immobiliare in oggetto sono:

- l'appartamento ha una superficie utile di mq 99,69 con un' altezza interna di mt. 2,70 e una superficie lorda di mq. 115,00, con tre terrazzi di mq 32,00 ed un'autorimessa con una superficie utile di mq 38,20, un'altezza di mt. 2,40 ed una superficie lorda di mq 44,00



SUPERFICIE UTILE APPARTAMENTO PIANO PRIMO E SECONDO

destinazione	superficie
Ingresso	mq 21,00
Soggiorno	mq 14,18
Cucina	mq 17,39
Disimpegno	mq 2,00
Ripostiglio	mq 3,50
Camera	mq 15,08
Bagno	mq 5,20
Camera	mq 15,47
Bagno	mq 5,87

SUPERFICIE UTILE AUTORIMESSA PIANO TERRA

destinazione	superficie
Autorimessa	mq 38,20

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.

Il bene risulta intestato a ----- con sede in ----- 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
64	727	13	A/3	Euro 495,80
64	727	21	C/6	Euro 101,23

Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto al BCNC identificato al sub. 1 (portico, scale, ascensore, lastrico solare ecc.) come riportato nell'elaborato planimetrico.



9) L'appartamento e l'autorimessa risultano conformi alle planimetrie presentate in data 14/09/1995 n. A00654.2/1995 per costituzione

10) Nello strumento urbanistico comunale l'immobile è inserito in "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 51)

11) L'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 13 del 19/03/1993 e successiva variante in corso d'opera n.1 del 21/11/1995. E' stata rilasciata agibilità prot. 7002 del 28/05/1996.

Successivamente non sono state presentate pratiche edilizie per ristrutturazione. L'appartamento risulta difforme per la realizzazione di una scala a chiocciola, nella zona ingresso, per l'accesso al terrazzo realizzato con struttura in lamiera e per la demolizione di un muretto basso nella zona cucina. L'autorimessa risulta difforme e per la demolizione del tramezzo della cantina; tali opere sono state realizzate senza alcun titolo edilizio e le difformità rilevate risultano sanabili con la presentazione di SCIA in sanatoria i cui costi sono quantificabili in:

- 1.200,00 euro (sanzione, diritti e marche da bollo)
- 2.000,00 euro (spese tecniche per pratica edilizia)

Per un totale complessivo di 3.200,00 euro oltre imposte come per legge.

Da precisare che la planimetria catastale è stata redatta con lo stato attuale dei luoghi e anche nell'atto di provenienza alla soc. ----- risulta riportata sia la scala interna sia il lastrico esclusivo.

12) L'immobile risulta occupato dai Sig. ----- e dal figlio senza alcun titolo.

13) L'immobile risulta di proprietà della società ----- con sede in -----
c.f. ----- per la quota di 1/1

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 "F" .

16) Si costituisce un unico lotto in quanto trattasi di un unico appartamento con la rispettiva autorimessa.

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. $115,00 \times 100\% = 115,00$ mq
- terrazzi mq $32,00 \times 25\% = 6,40$ mq
- autorimessa $44,00 \times 50\% = 22,00$ mq

Superficie commerciale appartamento con arrotondamento = 143,00 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;

Provincia: *

Comune: SI

Fascia/zona: Periferia/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 1.000,00,00 euro/mq di superficie lorda con stato conservativo normale;

Il valore medio secondo i dati OMI è per l'abitazione di 850,00 Euro/mq

Il valore medio secondo operatori del settore è per l'abitazione di 900,00 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 900,00 euro/mq.

Determinazione del valore:

appartamento 143,00 x 900,00 Euro/mq. = Euro 128.700,00

(centoventottomilasettecento/00)



Applicazione dei coefficienti di merito

Si ritiene congruo applicare un coefficiente di abbattimento del valore pari al 5%, avendo rilevato condizioni mediocri in alcune zone e dovendo pertanto essere realizzate opere di sistemazione dell'immobile; si applica inoltre una decurtazione delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica pari a Euro 3.200,00 e una decurtazione pari al 10% per le inferiori garanzie civilistiche fornite all'acquirente in sede di vendita pubblica

Pertanto: Euro 128.700,00 - 3.200,00 -5% - 10% = Euro 106.675,00

VALORE COMPLESSIVO arrotondato Euro 106.600,00

(leggasi centoseimilaseicento /00)

18) L'immobile è pignorato per intero

19) L'immobile risulta pignorato nella piena proprietà

20) L'immobile non risulta abusivo.

21) Appartamento ubicato al piano quarto, da cui si accede tramite una scala comune o tramite l'ascensore, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni, un ripostiglio e terrazzi.

Al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa

La proprietà confina con Via Enzo Ferrari, ----- scala comune salvo se altri.

Risultano censiti al Foglio 64

- particella 727 sub 13, categoria A/3, classe U, consistenza vani 6, superficie catastale totale 121 mq, escluso aree scoperte 113 mq, rendita Euro 495,80

- particella 727 sub 21, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, superficie catastale totale 45 mq, rendita Euro 101,23

Tutti i vani sono dotati di finestre con doppio vetro, la pavimentazione interna è in gres e nei bagni è in ceramica così come i rivestimenti.

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 99,69 con un' altezza interna di mt. 2,70 e una superficie lorda di mq. 115,00, con tre terrazzi di mq 32,00 ed un'autorimessa con una superficie utile di mq 38,20, un'altezza di mt. 2,40 ed una superficie lorda di mq 44,00.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 143,00 mq.

Per un valore complessivo pari a Euro 106.600,00 (*centoseimilaseicento/00*)

Allegati:

- 1) Planimetrie catastali
- 2) Elaborato planimetrico ed elenco sub
- 3) Estratto di mappa
- 4) Visure catastali storiche
- 5) Planimetria con difformità
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Elenco iscrizioni e trascrizioni
- 8) Certificazione energetica.
- 9) Visura camerale
- 10) Copia del verbale di accesso.

Campiglia d'Orcia 22 Maggio 2025

IL TECNICO

Geom. Sabrina Guerrini

