

TRIBUNALE DI SIENA**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****Esecuzione immobiliare n. 22/2010**

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. Avv. Flavio MENNELLA

PREMESSE GENERALI.

Nella udienza del 11 Ottobre 2011 il G.O.T. Avv. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare di cui sopra ponendomi i quesiti relativi agli immobili oggetto di pignoramento di seguito descritti e concedendo termine di giorni 90 per il deposito della relazione peritale:

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) e situato nel medesimo comune in Via Martin Luther King, loc. Pianella, piano 1S, F° 62, p.lla 243, Sub.4, categoria C/6, Classe 7, consistenza mq. 30, del quale, il debitore

è proprietario per ½ (un mezzo) in regime di comunione dei beni con

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga e situato nel medesimo comune in Via Martin Luther King, piano 1S-T, F° 62, p.lla 243, Sub.1, Categoria A/2, Classe 3,



Consistenza 6 vani, del quale il debitore _____ è
proprietario per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con _____

Quesiti:

- 1) Verificare preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- 2) Identificare i beni oggetto di pignoramento, con indicazione, in relazione a ciascun immobile esaminato, i dati catastali, la ubicazione, i confini e dove opportuno la formazione di più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini;
- 3) Elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei confini e dei dati catastali delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza utile interne, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza



alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

4) Verifica dello stato esterno ed interno degli immobili, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di essi siano esercitati diritti personali di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi dell'art. 2923 c.c. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, producendone copia dalla quale risulti apposta la registrazione o il timbro che ne certifichi la data ai sensi dell'art. 2704 c.c.;

5) Accertamento se sugli immobili gravino formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che ai sensi dell'art. 63 comma II, disp. Att.trans. c.c. potrebbero fare carico al terzo acquirente se non soddisfatti dal debitore allegandone la certificazione da parte dell'amministratore del condominio;

6) Verifica della continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà, degli eventuali mutamenti dei dati catastali al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva e se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi;

7) Accerti con riferimento alla L. 47/85,

a) in quale epoca venne realizzato l'immobile, riportando gli estremi della licenza o della concessione edilizia e la loro conformità o meno



con gli strumenti urbanistici e la rispondenza delle costruzioni alle previsioni della concessione;

b) le eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

c) l'esistenza della dichiarazione di agibilità di ogni cespite immobiliare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

d) se e con quale procedura e con quale spesa le eventuali irregolarità edilizie riscontrate possono essere sanate;

8) Indichi se sul bene gravano vincoli artistici, storici, alberghieri e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

9) Elenchi le formalità pregiudizievoli (Iscrizioni o trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione con la quantificazione delle spese per la cancellazione;

10) Determini la valutazione complessiva di ciascun bene, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq. e del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza di oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia



per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, costi da sostenere per bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici e per eliminazione opere abusive e spese amministrative e per altri oneri e pesi;

11) Nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di tale cespite; precisi inoltre se il bene risulti comodamente divisibile, specificandone le modalità;

12) Predisponga la descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita.

Ricevuto l'incarico e verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 c.p.c.; la sottoscritta in data 25.10.2011 presso l'Agenzia del Territorio di Siena, ha richiesto e ritirato copia dei documenti aggiornati (planimetrie e certificati storici ventennali) relativi alle unità immobiliari di cui trattasi ed effettuato visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena. In data 19.12.2011 ho inviato a mezzo raccomandata A/R n. 14507630464-2 comunicazione alla parte debitrice, che il giorno 29.12.2011 alle ore 10,00 avrei effettuato sopralluogo agli immobili oggetto della presente.

Il giorno 29.12.2011 alle ore 10,00, mi sono recata all'immobile sito in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), loc. Pianella, Via Martin



Luther King n. 29 e 31, dove sono rispettivamente ubicati l'appartamento ed il garage, sopra descritti.

Al sopralluogo era presente _____ proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ dei beni di cui sopra, in regime di comunione dei beni con _____

Per il completamento della documentazione allegata, in data 05.01.2012 mi sono recata all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga per verificare la conformità urbanistica del bene.

Risposta ai quesiti:

1)-Verifica completezza documentazione depositata ex art. 567

c.p.c.:

Documentazione completa

2)-Individuazione dei beni oggetto di pignoramento:

Descrizione Catastale, ubicazione e confini

Le unità immobiliari oggetto della presente sono descritte al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI):

► *Unità immobiliare costituita da appartamento di civile abitazione , posta ai piani 1S e T del fabbricato ubicato in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) loc. Pianella, Via Martin Luther King n.29 , descritta al Catasto Fabbricati di detto Comune al:*

F° 62 p.lla 243, Sub. 1/12, Cat. A/2, cl.3, consistenza vani 6, rendita € 666,23

Intestati:



Le indicazioni catastali riportate nell'atto di pignoramento risultano corrette. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, risalente all'anno 1983.

«Confini: Spazi condominiali, vano scala condominiale, prop. ditta intestata, prop. _____, prop. _____, s.s.a.

► *Unità immobiliare costituita da locale ad uso garage, posta al piano 1S del fabbricato ubicato in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) loc. Pianella, Via Martin Luther King n.31, descritta al Catasto Fabbricati di detto Comune al:*

F°62, p.lla n. 243, Sub.4, cat. C/6, cl.7, consistenza mq. 30, rendita € 100,71

Intestati:



Le indicazioni catastali riportate nell'atto di pignoramento risultano corrette. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, risalente all'anno 1983.

«Confini: Resede comune ai Sub. 7/8/9, vano scala condominiale, prop. ditta intestata, prop. _____, s.s.a.

3-4)-Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto mediante indicazione della :

Tipologia di ciascun bene...

Le dimensioni e lo stato di occupazione delle unità immobiliari in oggetto non consentono la formazione di più lotti, pertanto si procede con lotto unico composto dalla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$,di un appartamento ubicato ai piani T e 1S e di un garage ubicato al piano 1S del fabbricato, distribuito su tre piani fuori terra ed uno entro terra, ubicato nella zona di espansione della frazione di Pianella, Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), in Via Martin Luther King n. 29/31.

Contesto....:

Il centro abitato di Pianella, distante circa 7 km. dal capoluogo di Castelnuovo Berardenga, conta circa 700 abitanti e nasce come agglomerato urbano lungo la S.S. 408, che lo attraversa interamente e collega con la città di Siena distante circa 15Km., i comuni del Chianti Senese e le località del Val d'Arno.

Il territorio collinare di fondo valle è caratterizzato dalla presenza del torrente Arbia, che segna il confine con il territorio del Comune di Gaiole in Chianti. Il Comune di Castelnuovo Berardenga,



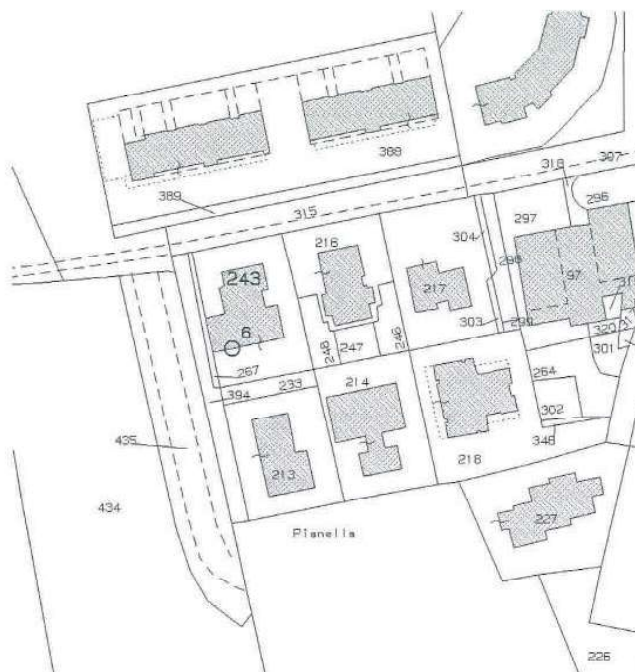
considerando il ruolo strategico territoriale, della frazione di Pianella, porta di accesso al territorio dei castelli del chianti senese e vicina alla città di Siena, negli anni '80, ha individuato a monte della S.S. 408, un'area di espansione edilizia, dove sorge il quartiere residenziale, di Via Martin Luther King.

Pur non essendo un paese molto sviluppato, Pianella dispone di servizi di prima necessità, negozi, banche ed infrastrutture ed è servita da servizio di trasporto pubblico, verso il capoluogo ed il centro cittadino.

La zona residenziale, ove sorge l'edificio, rimane in posizione periferica a nord-ovest, della strada principale di ampia percorrenza, ed è caratterizzata da palazzine a due o tre piani, tutte destinate a civile abitazione, edificate ai margini del territorio agricolo aperto, in zona salubre e tranquilla.

Nello specifico, la palazzina in oggetto, realizzata nell'anno 1983, è composta da 8 appartamenti e 4 garages, oltre a spazi esterni privati e condominiali ed insiste nella particella catastale descritta al Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga F°62 p.lla 243.





Estratto di mappa
Catasto Terreni



Centro abitato di Pianella, Via M.L. King –Veduta aerea





Immobile di Via M. L. King. 29 Pianella – Prospetto frontale

Verifica dello stato esterno dell'edificio:

L'edificio presenta struttura portante verticale in pilastri di cemento armato, murature perimetrali in bozze di pietra ai piani 1S e T, mattone pieno e forato ai piani superiori, solai in latero cemento, copertura a capanna in laterocemento, sovrastante impermeabilizzazione, manto di copertura in tegole e coppi di laterizio, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le facciate del fabbricato, libere su tutti i lati, sono esternamente finite, ai piani 1S e T, in bozze di travertino stuccate a faccia vista, mentre ai piani superiori, risultano intonacate con intonaco civile per esterni e tinteggiate di colore giallo ocra. La pavimentazione della rampa di accesso ai garages è realizzata in bozze di travertino



grezzo, disposte ad opus incertum, mentre i gradini della scala esterna, di accesso all'immobile sono in travertino lucidato.

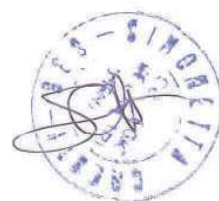
Il portone di accesso all'edificio è in alluminio anodizzato e vetro, le finestre del vano scala condominiale sono in legno e vetro.

Il vano scala condominiale interno, presenta pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, conforme alla L. 46/90, gradini e pianerottoli pavimentati in marmette di travertino lucidato, corredati di ringhiera metallica con corrimano in legno.

Complessivamente le parti a comune esterne ed interne dell'edificio, sono in buono stato manutentivo e non necessitano di interventi.



vano scala condominiale



-Descrizione di ciascuna unità immobiliare

•Appartamento di civile abitazione ai piani 1S e T del fabbricato di Via Martin Luther King n.29, loc. Pianella.

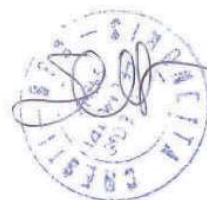
- F° 62 p.lla 243, Sub. 1/12, Cat. A/2, cl.3, consistenza vani 6, rendita € 666,23

L'unità immobiliare, cui si accede dal vano scala condominiale è composta al piano T da: ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, rip., bagno, due camere da letto e terrazzo . Percorrendo la scala di collegamento con il piano 1S, ubicata lungo il corridoio, a lato della porta di accesso, si giunge ad un servizio igienico ed un locale disimpegno, che collega l'unità immobiliare al garage.

Completa la consistenza , la cantina ex c.t. ,posta al piano 1S del fabbricato, speculare al locale disimpegno, ma con accesso dal vano scala condominiale.

Superfici utili nette:

1)ingresso-corridoio	mq. 6,70	h. 2,90
2)soggiorno	mq. 13,90	h. 2,90
3)cucina	mq. 12,90	h. 2,90
4)bagno	mq. 4,00	h. 2,90
5)camera	mq. 17,30	h. 2,90
6)camera	mq. 16,60	h. 2,90
7)rip.	mq. 3,20	h. 2,90
8)scala	mq 1,60	
9)disimpegno	mq. 2,90	h. 1,82



10)bagno	mq. 2,30	h. 1,82
Sommano	mq. 81,40	
12)terrazzo	mq. 45,00	
11)cantina	mq. 6,00	h. 1,82

Finiture interne:

L'appartamento, dispone di pavimenti in marmette di travertino lucidato, dotati di battiscopa analogo, pareti e soffitti intonacati con intonaco civile per interni e tinteggiatura, rivestimenti di bagno e cucina realizzati in mattonelle di ceramica, porta di accesso e porte interne in legno tamburato, finestre in legno e vetro dotate di avvolgibili in p.v.c.

Tutti i vani dispongono buona areazione e sono dotati di finestre.

Il bagno al piano T della superficie utile di mq. 4,00 consta di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno, quello posto al piano 1S della superficie utile di mq. 2,30 dispone di lavabo, w.c. e bidet. Dal 1983, anno di costruzione dell'immobile, sanitari e rubinetterie non sono stati sostituiti e quindi risultano datati.

Il terrazzo della sup. di mq. 45, al quale si accede dal locale cucina, ha ampio affaccio sulla campagna . Pavimentato con mattonelle di cotto è perimetralmente delimitato da ringhera metallica.

La cantina della superficie utile di mq.6,00, ubicata al piano 1S ,presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in marmette di travertino, porta di accesso metallica ed impianto elettrico sottotraccia a comune con l'appartamento, conforme alla



Trattasi di unico locale di forma regolare, della superficie utile di mq. 27,30 ed h. di ml. 1,82

Superfici utili:

1)garage	mq. 27,30	h. 1,82
----------	-----------	---------

Collegato all'appartamento, da porta interna su disimpegno, il locale presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in marmette di travertino, porta di accesso metallica a due ante, porta interna di collegamento all'appartamento in legno tamburato. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico conforme alla L. 46/90 a comune con l'appartamento. Il cespite risulta in buono stato conservativo ed è utilizzato da comproprietari al 50% in regime di comunione legale dei beni.

5) Accertamento delle formalità, vincoli ed oneri.

Appartamento e garage risultano liberi da vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

6)Verifica delle trascrizioni:

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena, i beni stessi risultano essere stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

1-Indicazione analitica dei passaggi di proprietà:

APPARTAMENTO

▪Dati catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga –



- F° 62 p.lla 243, Sub. 1/12, Cat. A/2, cl.3, consistenza vani 6,
rendita €. 666,23

Situazione degli intestati fino al 18.03.1983:

-
prop, per 582/1000;
usufruttuario per 209/1000;
usufruttuario
per 209/1000;
-
proprietaria per 418/1000;
-
usufruttuaria per 209/1000

Situazione degli intestati dal 18.03.1983 al 28.04.1983:

-
prop, per 1000/1000
Atto pubblico per divisione a rogito Notaio L. Vannisanti di Siena del

Situazione degli intestati dal 28.04.1983 al 24.02.1992:

-
proprietario per 1000/1000

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Nannini di Siena,
del ;



Situazione degli intestati dal 24.02.1992 al 14.06.2000:

-

proprietaria per 1000/1000

Bene pervenuto in successione per causa morte del 24.02.1992

Voltura n , registrata all' UR di Siena, in data

Situazione degli intestati dal 14.06.2000 al 18.08.2003:

-

proprietario per 1000/1000

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Zanchi di Siena
del 1

Situazione degli intestati dal 18.08.2003 al 21.05.2005:

-

Proprietario per 1/6 ;

-

, proprietaria per 1/6 ;

-

-

proprietaria per 2/6

Bene pervenuto in successione per causa morte del 18/08/2003

-

Situazione degli intestati dal 21.05.2005 al 02.04.2007:

-

Proprietario per 1/4 ;



_____, proprietaria per 1/4 ;

_____, proprietaria per 2/4 ;

Successione per causa morte di _____

Situazione degli intestati dal 02.04.2007:

_____, prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni

con _____ ;

_____, prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni

con _____

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Zanchi di Siena,

Mutamenti dati catastali:

Situazione dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al
24/02/1992:

**F° 62, p.lla 243/254, Sub. 1, Cat. A/2, cl.3 consistenza vani 6,
rendita L. 828**

Situazione dal 24/02/1992 al 23/05/2003:

**F° 62, p.lla 243/254, Sub. 1, Cat. A/2, cl.3 consistenza vani 6,
rendita Euro 666,23 (L. 1.290.000)**

Situazione dal 23.05.2003 al 21.10.2004:



**F° 62, p.IIIa 243/254, Sub. 1, Cat. A/2, cl.3 consistenza vani 6,
rendita Euro 666,23**

Situazione dal 21.10.2004

**F° 62, p.IIIa 243, Sub. 1/12, Cat. A/2, cl.3 consistenza vani 6,
rendita Euro 666,23**

a seguito di variazione per modifica identificativo del 21.10.2004

n . 14972 .1/2004 in atti dal 21/10/2004 (protocollo n . SI0095317)

il sub.12 sostituisce il num.254

2-Indicazione analitica dei passaggi di proprietà:

GARAGE

•Dati catastali – Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo
Berardenga –

**F°62, p.IIIa n. 243, Sub.4, cat. C/6, cl.7, consistenza mq. 30,
rendita €. 100,71**

Situazione degli intestati fino al 18.03.1983:

-

prop, per 582/1000;

-

usufruttuario per 209/1000;

-

proprietaria per 418/1000;

Situazione degli intestati dal 18.03.1983 al 28.04.1983:

.

prop, per 1000/1000



Atto pubblico per divisione a rogito Notaio L. Vannisanti di Siena del

Situazione degli intestati dal 28.04.1983 al 24.02.1992:

-|
proprietario per 1000/1000

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Nannini di Siena,

Situazione degli intestati dal 24.02.1992 al 14.06.2000:

-|
proprietaria per 1000/1000

Bene pervenuto in successione per causa morte del 24.02.1992

Situazione degli intestati dal 14.06.2000 al 18.08.2003:

-
proprietario per 1000/1000

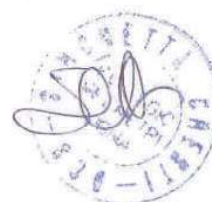
Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Zanchi di Siena

Situazione degli intestati dal 18.08.2003 al 21.05.2005:

-

Proprietario per 1/6 ;

-|
, proprietaria per 1/6 ;



-| _____, proprietaria per 2/6 ;

_____ proprietaria per 2/6

Bene pervenuto in successione per causa morte del 18/08/2003

Situazione degli intestati dal 21.05.2005 al 02.04.2007:

-| _____
Proprietario per 1/4 ;

-| _____, proprietaria per 1/4 ;

_____, proprietaria per 2/4 ;

Successione per causa morte di

Situazione degli intestati dal 02.04.2007:

_____ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni
con _____

_____ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni
con _____

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Zanchi di Siena,

Mutamenti dati catastali:



Situazione dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 01.01.1992:

F°62, p.lla n. 243, Sub.4, cat. C/6, cl.7, consistenza mq. 30, rendita L.189

Situazione dal 01.01.1992 al 24.02.1992

F°62, p.lla n. 243, Sub.4, cat. C/6, cl.7, consistenza mq. 30, rendita L.195.000

Situazione dal 24.02.1992 al 23.05.2003:

F°62, p.lla n. 243, Sub.4, cat. C/6, cl.7, consistenza mq. 30, rendita €. 100,71 (L.195.000)

Situazione dal 23.05.2003:

F°62, p.lla n. 243, Sub.4, cat. C/6, cl.7, consistenza mq. 30, rendita €. 100,71

7) Accertamenti urbanistici con riferimento alla L. 47/85.

In base al P.R.G. del Comune di Castelnuovo Berardenga, l'immobile in oggetto insiste nella zona classificata B2, sottoposta all'Art.68 delle N.T.A. relative.

a)Epoca di realizzo dell'immobile:

L'edificio è stato realizzato in conformità alla C.E. n. 118 del 10.11.1978 e succ. variante n. 7425 del 30.11.1982, rilasciate dal Comune di Castelnuovo Berardenga, di cui non è possibile produrre copia cartacea, poiché temporaneamente, il Comune di Castelnuovo Berardenga ha trasferito in altra sede, per la digitalizzazione, la documentazione originale. L'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune, quale attestazione di conformità dell'edificio, ha rilasciato



alla sottoscritta, copia della nota di trascrizione, riportata sul registro concessioni, che si allega alla presente, dalla quale si evincono numero di concessione e di certificato di abitabilità.

b) eventuali modifiche

Dalla data di realizzo, le unità immobiliari oggetto della presente C.T.U. non hanno subito modifiche che necessitassero di atti amministrativi autorizzativi o di comunicazioni.

c) esistenza della dichiarazione di agibilità

L'immobile è dotato di regolare certificato di abitabilità, rilasciato dal Comune di Castelnuovo Berardenga in data 01.04.1983. .

d) irregolarità edilizie

Non si rilevano irregolarità edilizie nelle unità immobiliari in oggetto.

8) Indichi se sul bene gravano vincoli e se vi sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale:

Le unità immobiliari in oggetto e l'intero fabbricato sul quale insistono, non sono sottoposti a vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non presenta finiture di particolare pregio né di carattere ornamentale.

9) Elenco delle formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione n. _____ del _____
 (Atto Notaio Zanchi Mario rep. n. _____ del _____)
 _____) di ipoteca volontaria, a favore di _____
 _____, derivante da concessione
 a garanzia di mutuo fondiario €. 150.000,00 cap., tot. €. 300.000,00



di anni 20, contro _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ diritto di proprietà e _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ diritto di proprietà gravante su beni ubicati in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) censiti al Catasto Fabbricati F° 62 p.la 243 Sub.1/12, e F° 62, p.la 243, Sub. 4 . Spese di cancellazione **€. 35,00** .

-Trascrizione _____ del 19.03.2010 per verbale di pignoramento immobiliare a favore di _____ contro _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ per il diritto di proprietà gravante su beni ubicati in Comune di Castelnuovo Berardenga censiti al Catasto Fabbricati F° 62 p.la 243 Sub. 1/12 e F°62, p.la 243 Sub. 4.

Spese di cancellazione **€. 262,00**.

10)Valutazione dei beni

La valutazione di ciascun bene oggetto di stima, viene eseguita applicando il metodo diretto del *confronto*, basato sulla rilevazione dei dati reali di mercato per immobili simili a quelli in esame, per ubicazione, tipologia e stato di manutenzione, ottenuto tramite l'assunzione di informazioni da operatori immobiliari , operanti nella zona e dal raffronto con i dati dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari.

«Dalle indagini eseguite con il metodo diretto sono scaturiti i seguenti prezzi di mercato, applicati per compravendite di beni aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto:

1-Appartamento



-Per appartamenti di civile abitazione, ubicati nella frazione di Pianella ed aventi dimensioni, grado di manutenzione e condizioni simili a quello in esame, scaturisce il seguente valore di mercato variabile:

tra €/mq. 2.200,00 e €/mq. 2.700,00 di superficie commerciale

•Dai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio, relativi al 1° semestre dell'anno 2011, nella zona suburbana di Pianella emergono i seguenti risultati:

-abitazioni civili:

da €. 1.700,00 a €. 2.300,00 a mq/di superficie lorda

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, si ritiene congruo applicare il valore di mercato a mq/s.c. pari a

€. 2.500,00

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare:

La S.C. dell'unità immobiliare è data dal

- 100% delle superficie calpestabile
- 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali
- 25% balcone scoperto
- 30% della cantina

Destinazione	Sup.utile	Sup.commerciale
Appartamento	mq. 81,40	mq. 95,00
Terrazzo	mq. 45,00	mq. 11,25
cantina	mq. 6,60	mq. 2,00



Sommano		mq. 108,25
---------	--	------------

Arrotondato a mq. 108,00 s.c.

Calcolo del Valore di Mercato del bene:

mq. 108,00 x €. 2.500,00 = **€. 270.000,00**

Adeguamenti:

stato d'uso e manutenzione coeff. 1,00

stato di possesso coeff. -0,10

abbattimento forfetario coeff. -0,05

Sommano adeguamenti coeff. 0,85

Determinazione del valore del bene assoggettato agli adeguamenti:

€. 270.000,00 x 0,85 = **€. 229.500,00**

Il valore commerciale dell'appartamento assoggettato ad adeguamenti viene stimato in €. 229.500,00 (diconsi euro duecentoventinovemilacinquecento,00)

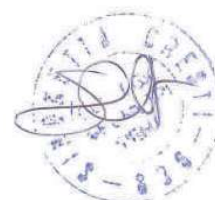
2-Garage

-Per garages ubicati nella zona residenziale della frazione di Pianella ed aventi dimensioni, altezza utile, grado di manutenzione e condizioni simili a quello in esame, scaturisce il seguente valore di mercato variabile:

tra €/mq. 900,00 e €/mq. 1.250,00 di superficie commerciale

•Dai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio, relativi al 1° semestre dell'anno 2011, nella zona suburbana di Pianella emergono i seguenti risultati:

-box:



da €.610,00 a €. 820,00 a mq/di superficie lorda

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, si ritiene congruo applicare il valore di mercato a mq/s.c. pari a

€. 1.000,00

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare:

Destinazione	Sup.utile	Sup.commerciale
garage	mq. 27,30	mq. 30,00

Calcolo del Valore di Mercato del bene:

mq. 30,00 x €. 1.000,00 = **€. 30.000,00**

Adeguamenti:

stato d'uso e manutenzione coeff. -0,05

stato di possesso coeff. -0,10

abbattimento forfetario coeff. -0,05

Sommano adeguamenti coeff. 0,80

Determinazione del valore del bene assoggettato agli adeguamenti:

€. 30.000,00 x 0,80 = **€. 24.000,00**

Il valore commerciale del garage assoggettato ad adeguamenti viene stimato in €. 24.000,00 (dicansi euro ventiquattromila,00)

11) Valutazione della sola quota di proprietà di ½ di ciascun bene

Il Sig. _____ è proprietario in regime di comunione legale dei beni con _____, della quota pari a ½ di ciascun immobile, si procede quindi alla valutazione della sola quota di



proprietà. Considerata la difficoltà di vendita dei cespiti determinata dalla quota di proprietà indivisa, il CTU, ritiene congruo, adeguare il valore di detta quota, al coefficiente correttivo -0.15

Appartamento:

Determinazione del Valore della sola quota di proprietà pari a 1/2

Valore dell'appartamento €. 229.500,00

Quota di proprietà 1/2

€. 229.500,00 / 2 = €. 114.750,00

Adeguamento

€. 114.750,00 x 0,85 = €. 97.537,50

Arrotondato a €. 98.000,00

Il valore della quota di proprietà pari a 1/2 dell'appartamento viene stimato in €. 98.000,00 (diconsi euro novantottomila,00)

Garage:

Determinazione del Valore della sola quota di proprietà pari a 1/2

Valore del garage €. 24.000,00

Quota di proprietà 1/2

€. 24.000,00/2 = €. 12.000,00

Adeguamento

€. 12.000,00 x 0,85 = €. 10.200,00

Arrotondato a €. 10.000,00



Il valore della quota di proprietà pari a ½ del garage viene stimato in €. 10.000,00 (diconsi euro diecimila,00)

Prezzo totale a base d'asta €. 108.000,00 (diconsi euro centoottomila,00)

Descrizione del bene ai fini dell'ordinanza di vendita:

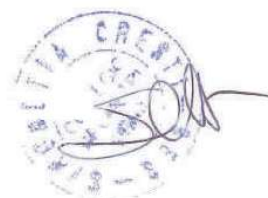
Trattasi della quota di proprietà indivisa pari a 1/2 di un appartamento di civile abitazione, posto ai piani T e 1S e di un garage posto al piano 1S del fabbricato, ubicato in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), loc. Pianella, Via Martin Luther King n.29.

►L'appartamento, cui si accede da vano scala condominiale, è composto da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, due camere da letto ,rip., bagno e terrazzo.Completano la consistenza un locale disimpegno ed un w.c. ubicati al piano 1S, collegati da scala interna all'u.i. ed aventi h.utile pari a ml.1,82. Il tutto per la sup. commerciale di mq. 108,00.

L'appartamento, realizzato nel 1983 è dotato di impianto idrico con approvvigionamento da acquedotto comunale, elettrico e di riscaldamento alimentato a metano, tutti autonomi, e conformi alla normativa vigente. L'unità immobiliare, in buono stato conservativo è occupata dai proprietari

comproprietari in regime di comunione dei beni al 50%.

Il valore della quota parte pari ad 1/2 del bene viene quantificato in **€. 98.000,00 (diconsi euro novantottomila,00).**



Quanto sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga:

F° 62 p.lla 243, Sub. 1/12, Cat. A/2, cl.3, consistenza vani 6, rendita €. 666,23

•Confini: Spazi condominiali,vano scala condominiale, prop. ditta intestata,prop. _____, s.s.a.

►Garage posto al piano 1S del fabbricato civile ubicato in Via Martin Luther King. N.31, loc. Pianella, Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) .

L'unità immobiliare, costituita da unico locale di forma regolare, della superficie commerciale di mq. 30,00 ed H. 1,82m, ha accesso autonomo, da resede pavimentato, a comune, con altre unità immobiliari dello stesso edificio.Una porta interna lo mette in comunicazione con l'appartamento di cui sopra. Il garage dispone di porta di accesso metallica, pavimento in marmette di travertino, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati ed è dotato di impianto elettrico conforme alla L. 46/90 a comune con l'appartamento. Il cespite risulta in buono stato conservativo ed è utilizzato dai Sigg. _____ comproprietari al 50% in regime di comunione legale dei beni.

Il valore della quota parte pari ad 1/2 del bene viene quantificato in **€. 10.000,00 (diconsi euro diecimila,00).**

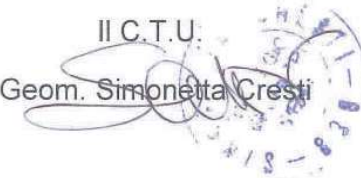
Prezzo del lotto a base d'asta **€. 108.000,00 (euro centoottomila,00)**



La sottoscritta, con la speranza, di aver assolto all'incarico affidatole,
ringrazia per la fiducia di cui è stata onorata.

Siena, lì 23.01.2012

Il C.T.U.
Geom. Simonetta Cresti



Elenco allegati:

- All. 1- Documentazione fotografica
- All. 2- Certificati catastali e planimetrie catastali
- All. 3- Estratto di mappa C.T.
- All. 4- Ispezioni Ipotecarie
- All. 5- Estratto e Norme P.R.G.
- All. 6- Copia pagina registro trascrizione P.E.
- All. 7- Mappa dei Vincoli