GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 17/2023

****

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

ALL'ILL.MO G. E. DR. FLAVIO MENNELLA

****

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

CON L'INTERVENTO DI:



VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 - CELL. 3481 - 8009118 C.F.: PRNLRA60C59A463S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

La sottoscritta Geom. Laura Pieroni nata a Sinalunga il 19.03.1969 e residente in Montepulciano via del Poggiolo n° 40, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al n° 907, con studio tecnico in Montepulciano via di San Donato n° 13, nominata come Tecnico Esperto *ex* art. 568 c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella con Decreto di fissazione di prima udienza emesso in data 9 ottobre 2022 nella procedura in epigrafe pendente presso il Tribunale di Siena, per mezzo di giuramento telematico, HA DICHIARATO di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato, nonché di accettarlo, GIURANDO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO CONFERITOLE.

Il compendio oggetto di pignoramento è formato da un complesso rurale dismesso con piccolo appezzamento di terreno agricolo sito in Montepulciano frazione Stazione via Lauretana, 12-14-16.
Il pignoramento è stato promosso

dell'Agricoltura, 7 in seguito alla cessione di alcuni crediti tra cui il finanziamento che la con contratto di mutuo fondiario del giorno 29/04/2011 a rogito notaio notaio in Sinalunga, Rep. 59160 – Racc. 17480,

Con atto di precetto notificato in data 10/10/2022 veniva richiesto alla società debitrice il pagamento della somma complessiva di € 493.403,08 per rate scadute, capitale, interessi, spese, accessori ed interessi di mora al 19/11/2020, oltre interessi successivi. Poiché parte debitrice non ha corrisposto quanto dovuto lo e per essa ha sottoposto a pignoramento il compendio immobiliare di proprietà via , e precisamente:
Appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 5.514 con annessi fabbricati rurali destinati a magazzini, abitazioni e rimesse che nello specifico sono i seguenti:
al Catasto Terreni del Comune di Montepulciano, al foglio 51 particella 528 di mq 5.514, R.D. euro 42,34 – R.A. euro 22,78.
al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 51 Particella 170:
- sub. 5, piano T, cat. C/2, classe 6, mq 68, RC 175,60;

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716230 - 338 9041467 - STUDIO PIERONI PAGGETTA SRL - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- *sub. 6, piano T, cat. C/2, classe 6, mq 60, RC 154,94;*
- *sub. 7, piano T, cat. C/2, classe 6, mq 65, RC 167,85;*
- *sub. 8, piano T-1, cat. A/3, classe 5, vani 4,5, RC 406,71;*
- *sub. 2, piano T, cat. C/2, classe 6, mq 63, RC 162,68;*
- *sub. 3, piano 1, cat. A/3, classe 4, vani 5,5, RC 426,08;*

Foglio 51 Particella 22:

- *sub. 2, piano T, cat. A/3, vani 6,5, classe 2, RC 352,48;*
- *sub. 3, piano T, cat. D/10, RC 2.345,46;*

Foglio 51 Particella 171, piano T, cat. C/6, classe 5, mq 54, RC 103,19.

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti è stata fissata per il giorno 29 febbraio 2024 ad ore 09:40.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data *21 novembre 2023* si effettua l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio - Pubblicità Immobiliare di Montepulciano,
- In data *21 novembre 2023* viene effettuato il primo sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato,
- In data *23 novembre 2023* viene effettuato il secondo sopralluogo per proseguire il rilievo del compendio immobiliare,
- In data *28 novembre 2023* viene effettuato il terzo sopralluogo per ultimare il rilievo del compendio immobiliare,
- In data *4 gennaio 2024* viene effettuato il quarto sopralluogo per accertare lo stato dei luoghi a seguito della caduta di due alberi di proprietà.
- In data *9 gennaio 2024* si effettua ulteriore ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio - Pubblicità Immobiliare di Montepulciano per chiarimenti circa la provenienza del compendio pignorato,
- In data *15 gennaio 2024* si effettua primo accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile,
- In data *17 gennaio 2024* si effettua secondo accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per proseguire la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile,

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717023 - CELL. 328 0941468 - FERN. PASCOLI 1 - 53045 MONTEPULCIANO (SI) - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In data *19 gennaio 2024* si effettua terzo accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per proseguire ed ultimare la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile.
- In data *22 gennaio 2024* si effettua quarto accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano per la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile.

Per quanto sopra, eseguite tutte le operazioni necessarie ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico, la scrivente

ESPONE

le risultanze e le conseguenti valutazioni secondo i compiti specifici che seguono cui è tenuto ad eseguire l'esperto estimatore.

QUESITI

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

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716043 - STUDIO 0578 1680241 - ERNI RAGGIO 346 3931494 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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);

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716 [illegible] - CELL. 328 [illegible] - FAX 0578 [illegible] - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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; 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.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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;

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717321 - STUDIO 0578 1660244 - CELL. PIERNI PAOLO 348 3937430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716 043 - STUDIO 0578 1 6 ERNI RACCOMANDATA 1 6 SI - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima.

In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) *alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

14) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);*

16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a … e censita …, oltre a terreno ubicato a …, censito …; ecc.);

17) *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716033 - 338 9041468 - ALTRI RECAPITI: 0577 946068 - FAX 0578 1937430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

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;

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716033 - STUDIO 0578 1686 - FERNI RACCOMANDATA 338 9 [illegible] - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

Adempimenti ulteriori

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 *trenta giorni* prima dell'accesso con il 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 telefonici 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;

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - 338 9041467 - CF. PRNLRA66M46G478I - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario;
ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno *quindici giorni prima*, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, *almeno sette giorni prima dell'udienza*;
depositi, *almeno quindici giorni prima dell'udienza* fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima completa degli allegati, 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; 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; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

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:

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - 348 3041468 - FERNI RACCOMANDATE 4 RSC - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

La sottoscritta, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato in modalità PCT al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 co. 2 c.p.c..
E' stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Certificazione Notarile, redatta dal Notaio in Perugia (PG), in sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, nonché della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.
I dati indicati nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti a quelli risultanti dagli atti catastali, tuttavia NON sono stati riportati i seguenti subalterni annessi alle dette unità immobiliari;
P.lla 22:

- SUB. 1: Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni (resede),

P.lla 170:

- SUB. 1: Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2 - 3 (atrio e scala),
- SUB. 4: Bene Comune Non Censibile ai sub. subalterni 5-6-7-8 (resede).

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (15/02/2023), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena – servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716230 - 338 9041468 - STUDIO PIERONI PAGGETTA 1965 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Alla fraz. Stazione C.F.: il compendio immobiliare pignorato è pervenuto per Atto di Fusione di Società per incorporazione del giorno 1 ottobre 2002 Rep. 36587 a rogito del notaio , notaio in Siena e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 11/10/2002 al 4752 R.G. – 3083 R.P..
Alla fraz. Stazione il compendio immobiliare pignorato è pervenuto:

- quanto alle particelle 170 sub. 5, 6, 7 (ex sub. 2, 3, 4, 5) del Foglio di mappa 51 per Atto di Compravendita del giorno 12 marzo 2008 Rep. 585 – Racc. 377 a rogito del notaio notaio in Montepulciano e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 18/03/2008 al 1374 R.G. – 919 R.P. il proprietaria dell'intero. Alla sig.ra , sopra generalizzata, il compendio immobiliare è pervenuto per atto notarile pubblico di Donazione Accettata del giorno 29 gennaio 1992 Rep. 76330 – Racc. 15192 a rogito del notaio ., notaio in Chianciano Terme e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 14/02/1992 al 1062 R.G. – 832 R.P. dai genitori sig.ri

- quanto alle particelle 170 sub. 1, 6, 22 (ora divisa in subalterni), 171, 30 (che ha originato la p.lla 528) del Foglio di mappa 51 per Atto di Costituzione della Società " del giorno 10 aprile 1992 a rogito del notaio notaio in Chianciano terme e trascritto presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano il giorno 03/06/1992 al 2620 R.G. – 1803 R.P.

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;*

Si allega alla presente relazione:

- le planimetrie catastali delle unità immobiliari con elaborato planimetrico ed elenco subalterni; - *(all. 1)*
- le planimetrie allegate all'ultimo titolo autorizzativo; - *(all. 2)*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716033 - STUDIO 0578 1660144 - ALTRI RECAPITI 4 OSSI - PEC 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- i titoli di provenienza - Atto di Compravendita del giorno 12 marzo 2008 Rep. 585 – Racc. 377 a rogito del notaio Michele Iannucci, notaio in Montepulciano, trascrizione dell'Atto di Costituzione di Società del giorno 10 aprile 1992 a rogito del notaio Emilio Vincenti di Chianciano Terme, Atto di Fusione di Società per incorporazione del giorno 1 ottobre 2002 Rep. 36587 a rogito del notaio Riccardo Coppini, notaio in Siena *(all. 3)*

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;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi del Certificato Notarile ricontrollato successivamente dalla sottoscritta con ispezione ordinaria in data 21/11/2023, *(all. 4)*, il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2011 - Registro Particolare 331 Registro Generale 1589
Pubblico ufficiale Repertorio 59160/17480 del 29/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Montepulciano (SI).
A favore
ed a carico di
capitale € 500.000,00
ipoteca € 1.000.000,00 durata 10 anni.

ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2018 - Registro Particolare 445 Registro Generale 3070
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE atto derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo su immobili in Montepulciano (SI) e Radicofani (SI).

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2022 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1409

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - STUDIO 0577 848 681 - FAX 0577 1460243 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Pubblico ufficiale Repertorio 6038/4566 del 31/03/2022
ATTO TRA VIVI – Preliminare di Compravendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2023 - Registro Particolare 488 Registro Generale 631
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 27 del giorno 03/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)

VINCOLI SPECIFICI:
Il compendio pignorato non è gravato da VINCOLI derivanti da contratti incidenti sulla ATTITUDINE EDIFICATORIA dello stesso, né da vincoli connessi con il suo carattere STORICO-ARTISTICO o ALBERGHIERO, di INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.
Le unità immobiliari d'interesse non sono interessate da provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, né da pesi e limitazioni.

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;*

Il compendio immobiliare pignorato non è interessato da oneri di natura condominiale.

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*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - CELL. 328 0941468 - ALBO GEOMETRI PROV. SIENA N. 1037 - C.F. PRNLRA66E44G088I - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Sull'immobile non gravano diritti demaniali, usi civici, affrancazione o riscatto, non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà che il debitore ha sul bene non deriva dai 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;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO su immobili in Montepulciano (SI).

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

IPOTECA LEGALE iscritta dall'AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE atto derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo su immobili in Montepulciano (SI) e Radicofani (SI).

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578.716042 - STUDIO 0578.1660244 - PIERONI RACCOGLIMANI 0578.1660243 - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Costo per la cancellazione: € 2.415,33 (euro duemilaquattrocentoquindici/33) – cifra calcolata sulla base del valore dell'ipoteca iscritta

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/04/2022 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1409

Pubblico ufficiale Repertorio 6038/4566 del 31/03/2022

ATTO TRA VIVI – Preliminare di Compravendita.

Costo per la cancellazione € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE su Immobili siti in MONTEPULCIANO (SI)

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Dalla consultazione dei registri immobiliari NON risultano domande trascritte e pertanto NON si è proceduto alla verifica presso la cancelleria civile del Tribunale di eventuali pendenze di cause in corso;

gli immobili pignorati NON sono oggetto di eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile;

Si segnala la trascrizione di un Contratto Preliminare di Compravendita trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ai numeri 1409 R.G. – 1072 R.P. in data 4 aprile 2022, epoca precedente alla trascrizione del pignoramento.

NON risultano atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; né altri pesi o limitazioni d'uso.

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; 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.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni*

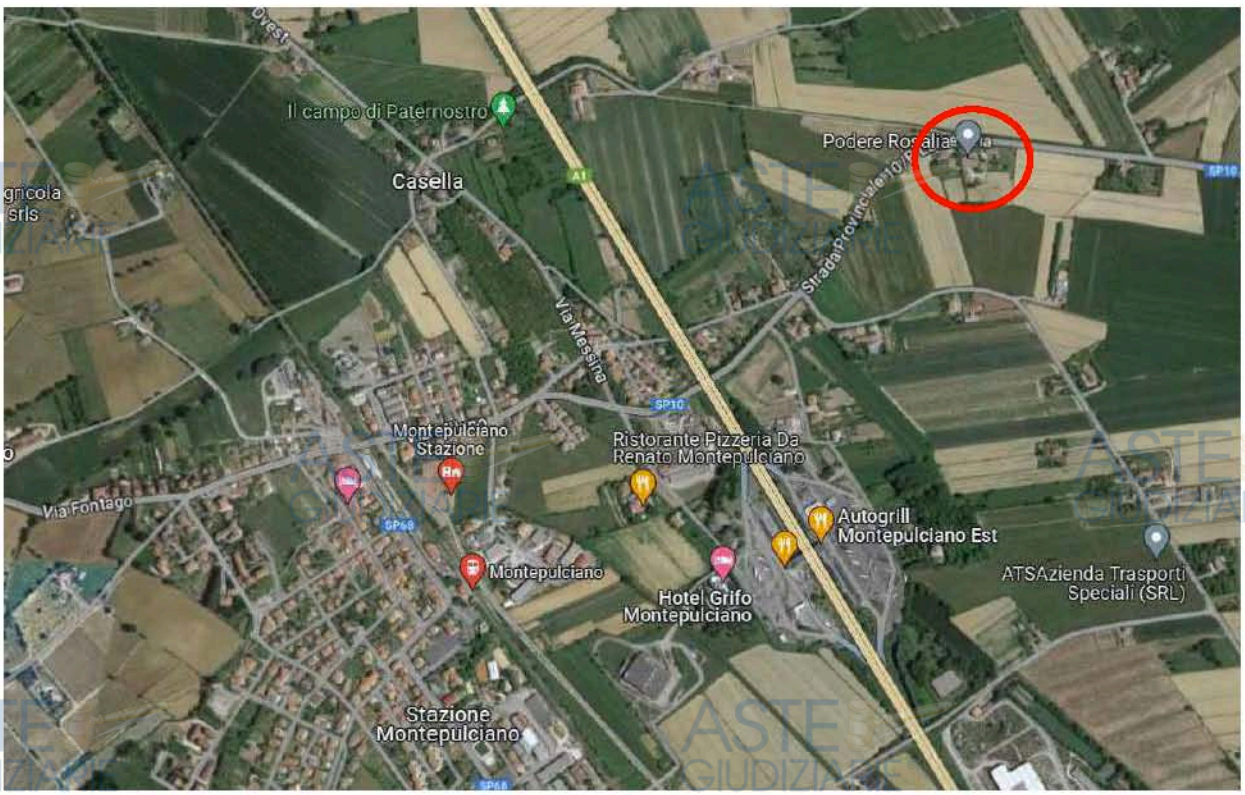
VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - STUDIO 0578 1686751 - PERNI RACCOGLITORI 0578 1686752 - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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.;

LA LOCALITA' – LA ZONA:

Il compendio immobiliare pignorato è sito nella frazione di Montepulciano Stazione, situata a circa 10 km dal capoluogo.



VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717423 - C.F. PRNLRA66S69A462S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO AMBIENTALE E DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:

Il compendio pignorato è costituito da un complesso immobiliare ex rurale, immerso nella campagna della Valdichiana, lungo l'antica strada Lauretana che collega alla frazione di Valiano. Il contesto cui è inserito non presenta particolare pregio di tipo ambientale, ma al contrario sia per la tipologia della campagna sia per la estrema vicinanza della strada si presenta di poco pregio.

La sua collocazione fuori dall'abitato rende il complesso poco funzionale in rapporto alla distanza dalle infrastrutture e dai servizi di prima necessità diventando pertanto indispensabile l'utilizzo dell' automobile.

Il compendio immobiliare è formato dal fabbricato principale a destinazione abitativa che si sviluppa su due piani e composto al piano terreno da locali accessori ed al piano primo da due abitazioni. Al piano terreno vi sono ulteriori locali pertinenziali costruiti in aderenza, oltre a tre manufatti staccati quali annessi agricoli a servizio dell'originaria azienda agricola, di cui uno di questi recuperato per fini abitativi.

I tre manufatti si erigono su un ampio resede che li circonda.

E' parte del compendio pignorato anche una particella di terreno agricolo che si estende per 5.514 mq di superficie catastale, di qualità seminativo.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 - CELL. 4542 - 8009318 C.F. PERNI RACCO 50A46B3 - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

La costruzione del fabbricato principale risale intorno agli anni ' 50, ovvero esistente all'anno 1956 mentre gli annessi in aderenza e i due manufatti pertinenziali dall'esame delle varie cartografie tra cui anche il P.R.G. dell'anno 1970 risalgono ad un periodo di edificazione compreso tra l'anno 1970 e il 1976.
Il fabbricato agricolo ad uso di rimessa è invece stato edificato una parte nell'anno 1964 e una parte nell'anno 1978.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO D'INTERESSE E CARATTERISTICHE DI RIFINITURA:

Il compendio pignorato è composto da:

FABBRICATO PRINCIPALE – ABITAZIONE:





VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716425 - CELL. 3491 - 8909118 C.F. PRNLRA66C59A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@OPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Detto fabbricato è costituito da un grande manufatto a disegno semplice, su due piani, con costruzione in aderenza posta sul retro, ed è così suddivisa: al piano terra sono collocati vari locali un tempo a servizio dell'attività agricola ed attualmente utilizzati come locali di sgombero ed al piano primo sono collocate due abitazioni provenienti dal frazionamento di quella originaria.
L'ingresso al piano primo avviene tramite due distinte scale interne, una, quella originaria, con ingresso dal lato lungo che guarda il cortile interno e l'altra con accesso dal lato corto, realizzata nell'ambito del frazionamento abitativo, a cui si accede da un ingresso comune al piano terreno, realizzato in parte della ex stalla.
Nel dettaglio il fabbricato sopra descritto è così suddiviso:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 3* composto da soggiorno, disimpegno centrale, cucina, due camere e due bagni.
L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso al piano terreno in comune con altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 2) e catastalmente individuato al *Foglio 51 Particella 170 sub. 1.*



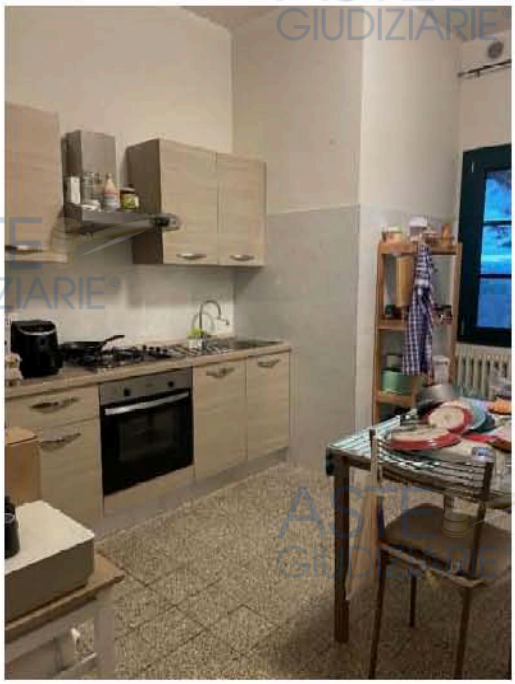


VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716043 - STUDIO 0578 1580274 - FERNI RACCOMANDATA 0578 1580274 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

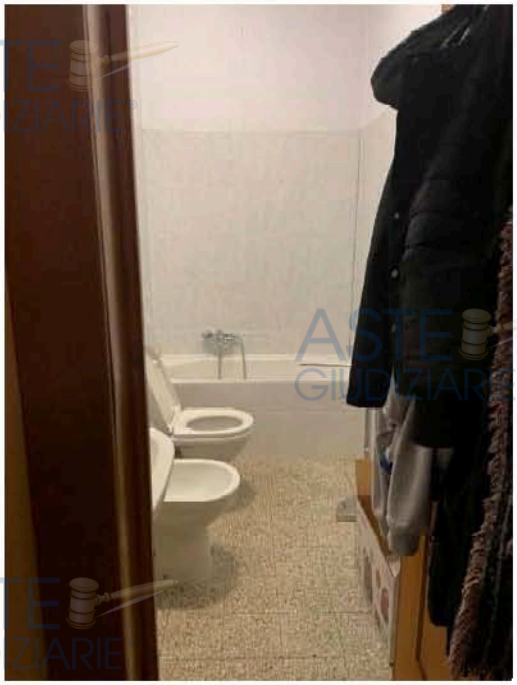
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO









Le **RIFINITURE** sono di tipologia e qualità economica: la *pavimentazione* è quella originaria in graniglia, le pareti sono tinteggiate con tempera comune di vari colori, le porte interne

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 717 [illegible] - CELL. [illegible] - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

sono di legno marrone di vecchia fattura, il portoncino d'ingresso è di manifattura semplice da interni. Gli *infissi esterni,* di recente sostituzione, sono costituiti da finestre di produzione industriale con finitura in legno verniciato di colore verde, anima in metallo e vetro termico; *i serramenti* sono costituiti da persiane in metallo di colore verde.
I DUE BAGNI sono dotati uno di vasca e uno di doccia, entrambi abbastanza nuovi.

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 8* composto da grande, cucina, due camere, disimpegno e bagno.
L'ingresso all'appartamento avviene da scala interna con accesso al piano terreno e piccolo disimpegno ove è posta una porta secondaria di collegamento con altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 5) con accesso autonomo.
L'appartamento ad oggi non è abitabile e presenta RIFINITURE di tipologia e qualità molto economica ed obsoleta.





VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716425 - CELL. 3 - 80091 18 C.F. - PERNI PAGOCFOA46B5 - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@OPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO





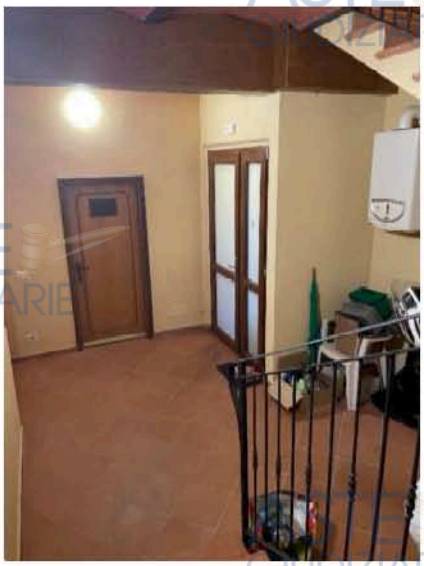
LOCALE AD USO DI MAGAZZINO AL PIANO TERRENO (ove ha sede la società esecutata) in origine ex stralla, catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 2* e composto da un ampio locale a forma di "L" rovesciata e predisposizione di locale w.c.. Tutto l'ambiente si presenta infatti al grezzo, ovvero con lavori edili da ultimare.
L'accesso al locale avviene da ingresso comune con l'abitazione al piano primo (sub. 3). e catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 1,* ristrutturato abbastanza recentemente.
Le RIFINITURE presenti cono costituite dalla porta d'ingresso consistente in una semplice porta da interni di vecchia manifattura e dagli *infissi esterni* costituiti da vecchie finestre in ferro e vetro apribili solo in parte tipiche delle vecchie stalle e locali ad uso agricolo.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 - CELL. 3401 - 8609 - 18 C.F. PRNLRA 69C50A463S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO









LOCALI AD USO DI MAGAZZINO AL PIANO TERRENO in origine locali ad uso di cantina ed erbaio, catastalmente individuati al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 5* e composto da tre locali oltre ripostiglio ed utilizzato solo in parte come archivio vista la presenza di numerosi faldoni contenenti documenti.
Tutto l'ambiente si presenta con le caratteristiche originarie di natura agricola.

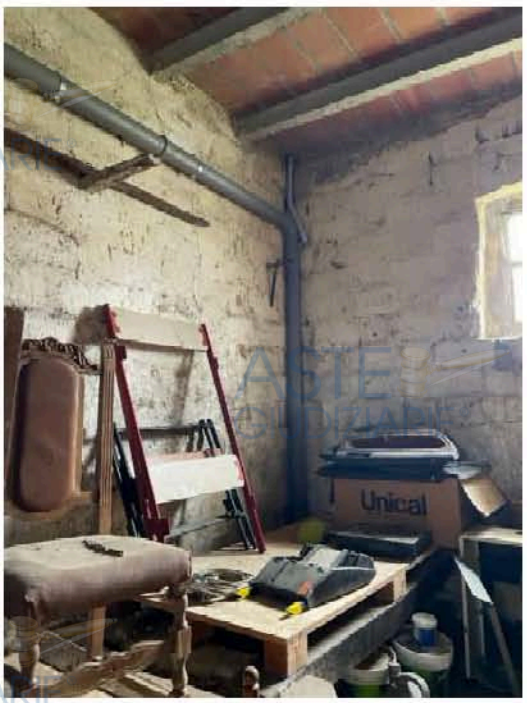
VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 71 6425 - CELL. 3401 8609 18 - P. IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

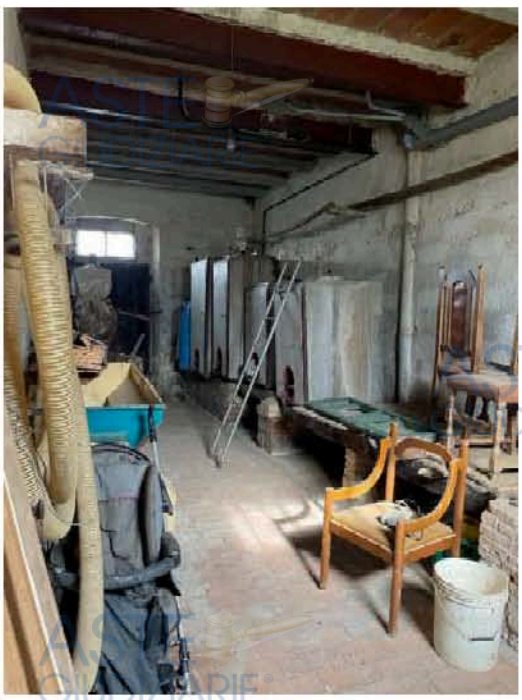
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

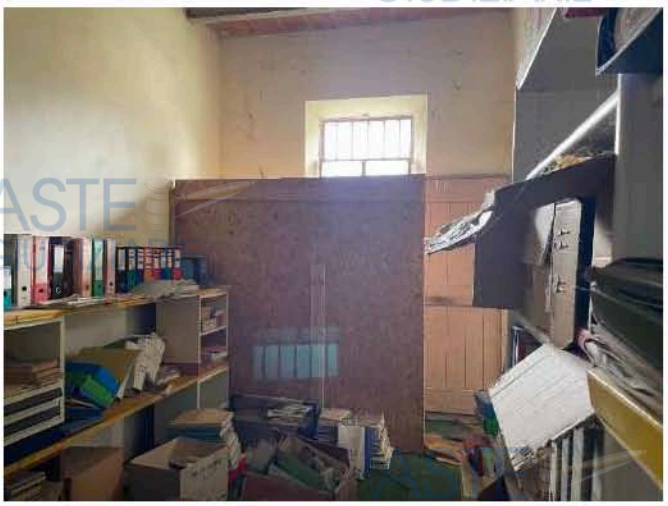
GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Le **RIFINITURE** presenti cono costituite da porte in legno povero verniciate e vecchie, *infissi esterni* costituiti da vecchie finestre in ferro e vetro apribili solo in parte tipiche delle vecchie stalle e locali ad uso agricolo.







VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716425 - CELL. 3481 - 8009518 C.F. PRNLRA60C50A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

LOCALI AD USO DI MAGAZZINO AL PIANO TERRENO (PORZIONE COSTRUITA SUCCESSIVAMENTE IN ADERENZA ALL'ABITAZIONE) in origine locale ad uso agricolo, catastalmente individuati al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 6 e sub. 7* composto da vari locali comunicanti ma inutilizzabili essendo pericolanti con copertura crollata in parte ed in stato di abbandono.









VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 [illegible] - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CARATTERISTICHE:

La struttura dell'edificio si presenta in muratura e sovrastante intonaco e tinteggiatura.
I solai d'interpiano sono in parte a volticine ed in parte in tavelle di laterizio e travi in cemento. Parte dei solai sono stati consolidati con l'inserimento di longherine in ferro.
La copertura del corpo di fabbrica più elevato è a padiglione, mentre quella della porzione più bassa è ad unica falda.
Il manto di copertura è in tegole "marsigliesi"; la gronda è stata realizzata con tavelle di laterizio e sovrastante intonaco e tinteggiatura.
Le aperture esterne del piano primo sono protette con persiane: nuove in alluminio nella parte abitata e molto vecchie in legno nella parte inabitabile, laddove sono rimaste ancora in essere.

Il RESEDE ESTERNO circostante si presenta a verde, senza finiture né recinzioni, gli accessi sono protetti da una sbarra in ferro.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Relativamente agli impianti si precisa che gli unici da prendere in considerazione sono quelli dell'appartamento abitato e dell'ingresso comune, e sono i seguenti:
- impianto elettrico,
- impianto di riscaldamento con radiatori e caldai a alimentata a gpl,
- impianto idrico,
- impianto fognario di tipo privato.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato principale si presenta esternamente in normali condizioni di manutenzione come anche l'interno dell'appartamento abitato, mentre il resto si presenta in scadenti condizioni con alcuni lavori di consolidamento iniziati e non portati a termine.
La porzione in aderenza, sia esternamente che internamente, si presenta in cattivo stato di manutenzione con la gran parte del tetto crollato e pericolante.
La porzione abitata si presenta "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione".

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - STUDIO 0578 1660244 - PERNI RACCOMANDATA 4 - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

EDIFICI PERTINENZIALI:

EX ANNESSO AGRICOLO RISTRUTTURATO PER FINI ABITATIVI



Detto fabbricato è costituito da un piccolo corpo di fabbrica a disegno semplice, su un piano.

La costruzione iniziale era destinata ad annesso agricolo, successivamente è stata invece convertita ad ABITAZIONE.

Catastalmente individuata al *Foglio 51 - Particella 22 sub. 2,* è composta da soggiorno centrale, cucina, tre camere, piccolo disimpegno due bagni e ripostiglio.

L'accesso avviene direttamente dal soggiorno posto in posizione centrale e dal quale si accede in quasi tutte le altre stanze.

Le RIFINITURE sono di tipologia e qualità ordinaria ma in buono stato: la pavimentazione è in grès di colore marrone, le pareti sono tinteggiate con tempera comune di colore bianco, le porte interne in legno tamburato di produzione industriale. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre di produzione industriale con finitura color legno in alluminio come i serramenti costituiti da persiane di colore marrone

I DUE BAGNI sono dotati uno di vasca e uno di doccia e sono entrambi abbastanza nuovi.





VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717423 - C.F. PRNLRA66S69D612G - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO









VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 - FAX 0578 - 1 8 0 0 1 8 - C.F. PRNLRA69C50A463S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CARATTERISTICHE:
La struttura dell'edificio si presenta in muratura e sovrastante intonaco e tinteggiatura; La copertura è a padiglione con manto di copertura in tegole "marsigliesi"; lo sporto di gronda, pressoché inesistente, è in cemento tinteggiato.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI presenti consistono in
- impianto elettrico,
- impianto di riscaldamento con radiatori e caldaia alimentata a gpl,
- impianto idrico,
- impianto fognario di tipo privato.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano sono state riscontrate le Dichiarazioni di Conformità allegate all'Attestazione di Abitabilità di cui al quesito n. 11.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE
Il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione sia interamente che esternamente.
Il fabbricato si presenta "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di ordinaria conservazione".

EX PORCILAIA



Detto fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica a disegno semplice, su un piano, utilizzato dapprima come annesso agricolo quale porcilaia ed attualmente utilizzato come ricovero.
Catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 171,* è composto n. 4 stallini con antistante castri.
Le RIFINITURE sono di tipo semplice con *pavimentazione* mattoni di cotto e pareti tinteggiate con tempera comune.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 [illegible] - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Non vi sono impianti di alcun tipo.



CARATTERISTICHE:

La struttura dell'edificio si presenta in muratura e sovrastante intonaco e tinteggiatura; La copertura è a padiglione su un lato e a due falde dall'altro; il manto di copertura è in tegole "marsigliesi"; lo sporto gronda, pressoché inesistente, è in cemento tinteggiato

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in normali condizioni, sia internamente che esternamente, in rapporto alla sua vetustà.



VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716425 - CELL. 3489 - 8 - 8 - 18 C.F. PRNLRA60C50A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@OPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

LOCALI AD USO DI RIMESSA:
Catastalmente individuati al Foglio 51 - Particella 22 sub. 3 questo annesso risulta composto da tre locali distinti, oltre ad un ripostiglio in piccolo manufatto indipendente. Alle tre rimesse attrezzi si accede dal resede esterno circostante, le due maggiori sono a sua volta anche collegate dal loro interno.
Sul retro del fabbricato vi è un ampio piazzale pavimentato con una gettata in cemento.
Le RIFINITURE sono semplici con pavimentazione in cemento battuto e pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte lasciate senza intonaco.
L'esterno si presenta in muratura a faccia vista mentre l'interno è intonacato e tinteggiato.
I serramenti esterni ed interni sono costituiti da porte in metallo verniciato, gli *infissi in metallo*.

CARATTERISTICHE:
La struttura dell'edificio si presenta con strutture perimetrali in muratura e copertura di tipo misto, ovvero la porzione centrale in tralicci di metallo e copertura leggera in lastre di cemento, la porzione sulla destra in laterizio e tiranti in ferro, quella più piccola, posta sulla sinistra, in laterizio e legname.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI:
Sui due locali di maggiore consistenza è presente l'impianto elettrico, di tipo semplice, con canaline in plastica fuori traccia.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE
Il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente in rapporto alla sua vetustà, fatta eccezione per la rimessa attrezzi più piccola, posta sulla sinistra dell'intero fabbricato, che presenta copertura in precarie condizioni statiche.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - 338 9041468 - FAX 0578 716423 - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO













VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 - FAX 0578 - 716423 - C.F. PRNLRA60C50A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

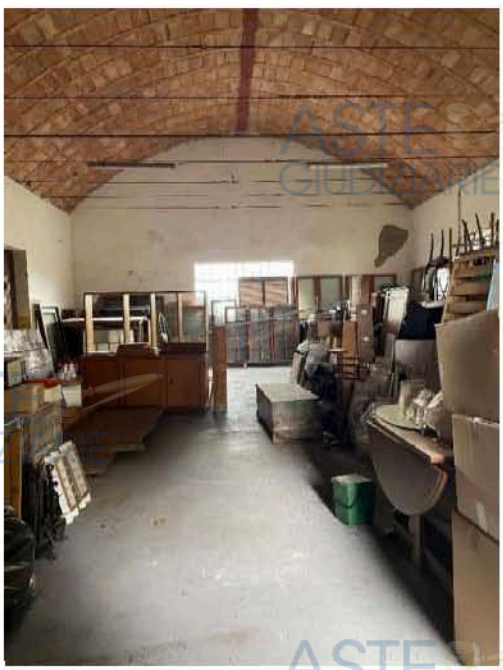
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

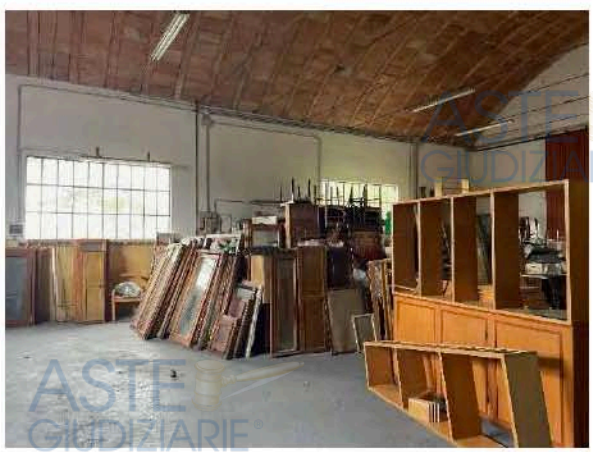












VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 17 - 6425 - CELL. 4848 - 8000 - 18 C.F. PRNLRA60C50A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@OPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo consiste in un piccolo appezzamento di terreno per complessivi mq. 5.514 di superficie catastale. La giacitura è pianeggiante e la qualità è seminativo; il terreno è in gran parte a disposizione per la semina ed in parte è stato recintato con struttura precaria per il ricovero di animali da cortile (polli e galline).







VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716425 - CELL. 3481 - 8009118 C.F. - PRNLRA60C59A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@OPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare, associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell'immobile.

Tale documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell'Agenzia del Territorio.

Detta modalità si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vani e/o accessori) incrementati del coefficiente pari al 15% per la determinazione della superficie lorda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dagli specifici coefficienti correttivi.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO TERRENO - MAGAZZINI F. 51 - P.LLA 170 SUB. 2									
MAGAZZINO	3,72	x	7,26	+					
	5,74	x	5,30	= mq	57,43	15%	100%	mq	66,04
W.C.	1,67	x	3,78	= mq	6,31	15%	100%	mq	7,26
Totale.....					*63,74*			*mq*	*73,30*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE..... MQ									**73,30**

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE LOCALE: ..... MQ. 63,74
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 73,30

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - 338 9041463 - STUDIO PRESSO LA SEDE DEL COLLEGIO GEOMETRI PAVIA 0382 37430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMETRI.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO PRIMO - ABITAZIONE F. 51 - P.LLA 170 SUB. 3									
DISIMPEGNO	1,26	x	1,22	+					
	3,99	x	1,49	= mq	7,48	15%	100%	mq	8,60
SOGGIORNO	4,69	x	4,03	= mq	18,90	15%	100%	mq	21,74
CUCINA	4,04	x	2,21	+					
	2,64	x	1,15	= mq	11,96	15%	100%	mq	13,76
CAMERA	4,04	x	4,67	= mq	18,87	15%	100%	mq	21,70
BAGNO	1,44	x	3,06	= mq	4,41	15%	100%	mq	5,07
DISIMPEGNO	1,14	x	2,00	= mq	2,28	15%	100%	mq	2,62
BAGNO	2,62	x	2,00	= mq	5,24	15%	100%	mq	6,03
CAMERA	2,45	x	4,03	= mq	9,87	15%	100%	mq	11,35
Totale.....					*79,01*			*mq*	*90,87*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....MQ									**90,87**

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE APP.TO: ..... MQ. 79,01
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 90,87

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO TERRENO PRIMO - ABITAZIONE F. 51 - P.LLA 170 SUB. 3									
INGRESSO	2,36	x	1,00	+					
	1,10	x	2,20	= mq	4,78	15%	100%	mq	5,50
DISIMPEGNO	2,36	x	1,00	= mq	2,36	15%	100%	mq	2,71
CUCINA	6,62	x	4,31	= mq	28,53	15%	100%	mq	32,81
DISIMPEGNO	1,17	x	6,86	= mq	8,03	15%	100%	mq	9,23
BAGNO	1,20	x	2,51	= mq	3,01	15%	100%	mq	3,46
CAMERA	4,08	x	3,66	= mq	14,93	15%	100%	mq	17,17
CAMERA	5,35	x	4,01	= mq	21,45	15%	100%	mq	24,67
Totale.....					*83,10*			*mq*	*95,56*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....MQ									**95,56**

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - CELL. 328 0414867 - FAX 0578 1990243 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE APP.TO: ..... MQ. 83.10
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 95.56

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO TERRENO - MAGAZZINI F. 51 - P.LLA 170 SUB. 5									
MAGAZZINO	2,73	x	5,45	= mq	14,88	15%	100%	mq	17,11
RIPOSTIGLIO	2,90	x	1,20	= mq	3,48	15%	100%	mq	4,00
MAGAZZINO	3,80	x	5,39	= mq	20,48	15%	100%	mq	23,55
MAGAZZINO	3,47	x	9,50	= mq	32,97	15%	100%	mq	37,91
Totale.....					*71,81*			*mq*	*82,58*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE..... MQ									**82,58**

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE LOCALI: ..... MQ. 71,81
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 82,58

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO TERRENO - MAGAZZINI F. 51 - P.LLA 170 SUB. 6-7 - SEMI COLLABENTI									
MAGAZZINI	7,65	x	19,80	= mq				mq	151,47
Totale.....					*0,00*			*mq*	*151,47*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE..... MQ									**151,47**

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 151,47

NOTA: trattandosi di edificio pericolante la superficie e' stata calcolata graficamente con controllo di alcune misure sul posto che si sono potute controllare

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717463 - CELL. 328 0941867 - FERMI RACCOMANDATA 168 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE		COEFFICIENTI		SUP. COMM.LE
PIANO TERRENO - ABITAZIONE F. 51 - P.LLA 22 SUB. 2									
SOGGIORNO	1,94	x	2,42	+					
	5,72	x	3,89	+					
	1,86	x	0,52	= mq	27,91	15%	100%	mq	32,10
CUCINA	2,25	x	3,00	= mq	6,75	15%	100%	mq	7,76
DISIMPEGNO	1,30	x	1,95	+					
	0,92	x	1,06	= mq	3,51	15%	100%	mq	4,04
RIPOSTIGLIO	2,02	x	1,45	+					
	0,33	x	0,65	= mq	3,14	15%	100%	mq	3,62
BAGNO	1,81	x	2,95	= mq	5,34	15%	100%	mq	6,14
BAGNO	1,55	x	2,03	+					
	0,93	x	0,86	= mq	3,95	15%	100%	mq	4,54
CAMERA	2,55	x	1,84	+					
	1,84	x	0,30	+					
	2,48	x	1,96	= mq	10,10	15%	100%	mq	11,62
CAMERA	4,00	x	4,07	= mq	16,28	15%	100%	mq	18,72
CAMERA	2,53	x	1,85	+					
	1,76	x	0,30	+					
	1,96	x	2,03	= mq	9,19	15%	100%	mq	10,57
Totale…….					*86,17*			*mq*	*99,10*
LOGGIA	0,77	x	1,60	= mq	1,23		35%	mq	0,43
LOGGIA	0,77	x	1,60	= mq	1,23		35%	mq	0,43
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE…….								**MQ.**	**99,96**

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE APP.TO: ..... MQ. 86,17
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 99,96

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - 338 9041867 - FAX 0578 1990243 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO TERRENO - ANNESSI AGRICOLI F. 51 - P.LLA 171									
CORTILE	2,00	x	2,20	= mq	4,40	15%	100%	mq	5,06
CONIGLIERA	2,00	x	2,58	= mq	5,16	15%	100%	mq	5,93
CORTILE	2,00	x	2,20	= mq	4,40	15%	100%	mq	5,06
POLLAIO	2,00	x	2,58	= mq	5,16	15%	100%	mq	5,93
CORTILE	2,00	x	2,20	= mq	4,40	15%	100%	mq	5,06
RIPOSTIGLIO	2,00	x	2,58	= mq	5,16	15%	100%	mq	5,93
CORTILE	2,00	x	2,20	= mq	4,40	15%	100%	mq	5,06
RIPOSTIGLIO	2,00	x	2,58	= mq	5,16	15%	100%	mq	5,93
Totale.....					*38,24*			*mq*	*43,98*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								**MQ**	**43,98**

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE APP.TO: ..... MQ. 38,24
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 43,98

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI			SUP. COMM.LE
PIANO TERRENO - ANNESSI AGRICOLI F. 51 - P.LLA 22 SUB. 3									
RIMESSA	5,12	x	9,54	= mq	48,84	15%	100%	mq	56,17
RIMESSA	11,85	x	14,40	= mq	170,64	15%	100%	mq	196,24
TETTOIA	5,50	x	2,40	= mq	13,20	15%	20%	mq	3,04
RIMESSA	9,45	x	14,60	= mq	137,97	15%	100%	mq	158,67
Totale.....					*370,65*			*mq*	*414,11*
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								**MQ**	**414,11**

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE LOCALI: ..... MQ. 370.65
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 414,11

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - 338 9041863 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CONFINI:
S.P. 10/B Lauretana a nord, a est, a sud,
a ovest, salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 3 Categoria A/3 classe 4 – consistenza 5.5 vani - Rendita € 426.08 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 91 mq. totale escluse aree scoperte 91 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 8 Categoria A/3 classe 5 – consistenza 4.5 vani - Rendita € 406.71 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 107 mq. totale escluse aree scoperte 107 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 5 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 68 mq - Rendita € 175.60 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 82 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 6 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 60 mq - Rendita € 154.94 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 69 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 7 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 65 mq - Rendita € 167.85 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 78 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 2 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 63 mq - Rendita € 162.68 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 76 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 171 Categoria C/6 classe 5 – consistenza 54 mq - Rendita € 103,19 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 63 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 22 SUB. 2 Categoria A/3 classe 2 – consistenza 6.5 vani - Rendita € 352.48 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 107 mq. totale escluse aree scoperte 106 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 22 SUB. 3 Categoria D/10 – Rendita € 2.345,46
-

Intestazione:

Proprieta' 1/1

- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 1 Atrio e Scala B.C.N.C. ai sub. 2 – 3
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 4 Resede B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8
- Foglio 51 - PARTICELLA 22 SUB. 1 Resede B.C.N.C. ai sub. 2-3

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - STUDIO 0578 1460251 - PERNI RACCOGLITORI 0578 1460252 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 51 - PARTICELLA 528 Qualità SEMINATIVO – Superficie 5.514 mq – Reddito Dominicale 42.34 € - Reddito Agrario 22.78 €

Intestazione:

Proprieta' 1/1

Le particelle catastali di cui sopra hanno subito le seguenti MUTAZIONI DEI DATI CATASTALI:

FOGLIO 51 - PARTICELLA 170

La particella originaria dall'impianto meccanografico proviene dal Catasto Terreni ed è stata originata con FRAZIONAMENTO del 08/01/1992 in atti dal 08/01/1992 - n. 266991.1/1991. Detta particella deriva dalla p.lla 22.

FOGLIO 51 - PARTICELLA 171

La particella passa dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati in data 09/01/2008 Pratica n. SI0002181. Al Catasto Terreni è stata originata con u 'identificativo attuale è stato attribuito a seguito di FRAZIONAMENTO del 08/01/1992 in atti dal 08/01/1992 - n. 266991.1/1991. Detta particella deriva dalla p.lla 22.

FOGLIO 51 - PARTICELLA 22

La particella originaria dall'impianto proviene dal Catasto Terreni ed è stata interessata da FRAZIONAMENTO del 08/01/1992 in atti dal 08/01/1992 - n. 266991.1/1991 che ne ha determinato l'attuale consistenza.

FOGLIO 51 - PARTICELLA 528

L'identificativo attuale è stato attribuito a seguito di FRAZIONAMENTO del 04/02/1997 in atti dal 04/02/1997 - n. 20297.1/1997. Detta particella deriva dalla p.lla 30 di maggiore consistenza che a sua volta deriva dalla p.lla 22 a seguito di Frazionamento n. 2669/91 in atti dal giorno 08/01/1992.

Si allegano Visure Catastali storiche delle unità immobiliari oltre alla visura storica della particella al Catasto dei Terreni *(all. 5)*.

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;

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716033 - STUDIO: VIA DEI PIERI, 8 - 53045 MONTEPULCIANO (SI) - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

La descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento, che riporta solo la destinazione e i dati catastali, è conforme alla descrizione del compendio immobiliare.

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;*

La proprietà risulta tutta accatastata con planimetrie corrispondenti allo stato accertato al sopralluogo.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:
Il compendio immobiliare ricade nelle "Aree di pertinenza dei centri", "Rete irrigua alimentata dall'invaso di Montedoglio – Corridoio infrastrutturale", "Zona Agricola".
Ai sensi del Titolo VI del Piano Operativo vigente l'area è sottoposta dal vincolo di Inedificabilità e gli interventi edilizi sono consentiti ai sensi del Titolo IV capo III L.R. n. 65/2014 - Edificabilità ammessa con Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale e per annessi amatoriali. –
Il fabbricato d'interesse e gli edifici pertinenziali sono classificati con classe di valore C3, ed essendo Invarianti Strutturali vi si applicano le norme più restrittive degli edifici con classe di valore C2.
Per il terreno è stato richiesto ed ottenuto il relativo Certificato di destinazione Urbanistica allegato *(all. 6)*.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578.716243 - 338.9041463 - STUDIO PIERONI PAGGETTA 463 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

CONFORMITA' URBANISTICA:

FABBRICATO PRINCIPALE – ABITAZIONE

La costruzione di questo fabbricato è antecedente alla data del 1 settembre 1967, infatti dall'analisi delle varie carte aerofotogrammetriche della Regione Toscana si riscontra che la costruzione è esistente al 1956.

I titoli che hanno interessato il fabbricato emersi dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano sono i seguenti:

1. D.I.A. N. 419/2007 – P.E. 98/07 rilasciata a nome per MANUTENZIONE STRAORDINARIA (realizzazione di vespaio e pavimentazione della ex stalla utilizzata come ricovero prodotti agricoli). DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI DEL 20/07/2007;
2. D.I.A. N. 438/2008 – P.E. 717/08 rilasciata a nome di per MANUTENZIONE STRAORDINARIA ABITAZIONE (realizzazione di un nuovo bagno e impianto elettrico; i lavori sono iniziati il giorno 02/02/2009 ma non è stata comunicata la FINE LAVORI;
3. SCIA N. 57/2012 rilasciata a nome di per OPERE DI

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716423 - CELL. 328 0141465 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

MANUTENZIONE STRAORDINARIA A COMPLETAMENTO (realizzazione di impianto elettrico, termico, opere di finitura del nuovo bagno, riprese varie e tinteggiatura dell'abitazione.

Non sono emersi titoli autorizzativi legittimanti la realizzazione delle due attuali abitazioni effettuate con Frazionamento immobiliare negli anni 1991-92 ed allegato alla Donazione dagli originari proprietari, alla figlia

Non si è riscontrato inoltre titoli legittimanti l'ampliamento posto sul lato destro rispetto all'accesso originario al piano primo che dalle cartografie comunali e dal P.R.G. del 1970 non compare, risultando invece un piccolo fabbricato che poi è stato ampliato ed inglobato nell'attuale volumetria realizzata.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

Dal confronto di quanto rilevato con i vari sopralluoghi effettuati e la documentazione allegata ai titoli sopra indicati sono emerse le seguenti difformità:

a) Nell'unità immobiliare distinta al C.F. al foglio n. 51 p.lla 170 *sub. 3 (abitazione)* è stato accertato che NON RISULTANO TITOLI CHE HANNO LEGITTIMATO LA SCALA DI ACCESSO E LA REALIZZAZIONE DELL'INGRESSO AL PIANO TERRENO IN PORZIONE DELLA EX STALLA, abuso presumibilmente realizzato nel 2007 perché nella DIA n. 419/07 si fa riferimento alla vecchia stalla come unico ambiente da utilizzare come rimessa prodotti agricoli;
il NUOVO BAGNO è stato realizzato in posizione diversa rispetto alla previsione della DIA n. 438/08 e successiva SCIA 57/2016 (la quale non è stata comunque chiusa) ed inoltre non è stato depositato il progetto per la realizzazione DELL'IMPIANTO TERMICO.
Sull'abitazione che risulta in locazione dal giorno 01/06/2020 non è stata effettuata nessuna pratica di DERURALIZZAZIONE con conseguente versamento degli oneri di urbanizzazione.
Per quanto sopra, considerando che al momento della realizzazione dell'ingresso e della scala l'abitazione era ancora da considerarsi rurale e quindi non soggetta al pagamento degli oneri si ipotizza un costo di sanatoria non inferiore a 10.000,00 €.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717463 - STUDIO 0578 1660 - ERNI RACCOMANDATA 338 9 [illegible] - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

b) Nell'unità immobiliare distinta al C.F. al foglio n. 51 p.lla 170 *sub. 2 (magazzino)* è stato effettuato un consolidamento del solaio in assenza del necessario titolo edilizio.
Per quanto sopra si ipotizza un costo di sanatoria non inferiore a 5.000,00 €.



c) La realizzazione dell'ampliamento delle unità immobiliari distinte al C.F. al foglio n. 51 p.lla 170 *sub. 6-7 (magazzini)* si ritengono non sanabili sulla base del 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 poiché le ragioni del credito che hanno originato il pignoramento sono successive all'entrata in vigore della Legge stessa (mutuo erogato nell'anno 2011), la loro sanabilità quindi potrebbe essere ottenuta solo nell'ipotesi di quanto previsto dall'art. 209 della L.R. 65/2014, ovvero nella verifica della doppia conformità urbanistica degli interventi sia all'epoca di realizzazione sia ad oggi.
Vista l'attuale normativa l'illecito non può avere la doppia conformità quindi dovrà essere demolita la parte realizzata successivamente all'anno 1967 e recuperato la porzione legittima.
Per quanto sopra si ipotizza un costo di sanatoria non inferiore a 10.000,00 €.

EDIFICI PERTINENZIALI:

EX ANNESSO AGRICOLO RISTRUTTURATO PER FINI ABITATIVI
I titoli che hanno interessato il fabbricato emersi dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano sono i seguenti:
EDIFICI PERTINENZIALI – ANNESSO RECUPERATO A FINI ABITATIVI
I titoli che hanno interessato il fabbricato emersi dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano sono i seguenti:

1. C.E. N. 101/2001 rilasciata a nome di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ANNESSO AGRICOLO PER UTILIZZO DI UFFICI AZIENDALI E LOCALI DI SERVIZIO - DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI DEL 15/10/2024. ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' DEL 24/11/2008.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 [illegible] - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:



Dall'esame delle varie carte aerofotogrammetriche della Regione Toscana e dal P.R.G. comunale del 1970 non si riscontra tale fabbricato, che pertanto risulterebbe successivo al 1 settembre 1967.
Sulla base di quanto riscontrato, premesso che attualmente il fabbricato è stato trasformato in abitazione ceduta in locazione a terzi in assenza di titolo autorizzativo, risultano le seguenti difformità:

a) Fabbricato costruito in epoca successiva al giorno 1 settembre 19667 in assenza di titolo autorizzativo e ritenuto non sanabile sulla base del 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 poiché le ragioni del credito che hanno originato il pignoramento sono successive all'entrata in vigore della Legge stessa (mutuo erogato nell'anno 2011), la loro sanabilità quindi potrebbe essere ottenuta solo nell'ipotesi di quanto previsto dall'art. 209 della L.R. 65/2014, ovvero con la verifica della doppia conformità urbanistica degli interventi sia all'epoca di realizzazione sia ad oggi.
Vista l'attuale normativa l'illecito non può avere la doppia conformità quindi dovrà essere demolito.
Per quanto sopra si ipotizza un costo di demolizione non inferiore a 10.000,00 €.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 - CELL. 3489 - 8009 - 18 C.F. PRNLRA60C59A468S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

PORCILAIA

Per tale fabbricato non è stato rintracciato nessun titolo edilizio .

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:



Dall'esame delle varie carte aerofotogrammetriche della Regione Toscana e dal P.R.G. comunale del 1970 non si riscontra tale fabbricato, che pertanto risulterebbe successivo al 1 settembre 1967.

Sulla base di quanto sopra risultano le seguenti difformità:

1) Fabbricato costruito in epoca successiva al giorno 1 settembre 19667 in assenza di titolo autorizzativo e ritenuto non sanabile sulla base del 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 poiché le ragioni del credito che hanno originato il pignoramento sono successive all'entrata in vigore della Legge stessa (mutuo erogato nell'anno 2011), la loro sanabilità quindi potrebbe essere ottenuta solo nell'ipotesi di quanto previsto dall'art. 209 della L.R. 65/2014, ovvero con la verifica della doppia conformità urbanistica degli interventi sia all'epoca di realizzazione sia ad oggi.

   Vista l'attuale normativa l'illecito non può avere la doppia conformità quindi dovrà essere demolito.

   Per quanto sopra si ipotizza un costo di demolizione non inferiore a 7.000,00 €.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 17 6423 - CELL. 3 8009 18 C.F. PRNLRA60C50A463S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

RIMESSA

I titoli che hanno interessato il fabbricato emersi dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montepulciano sono i seguenti:

1) PERMESSO DI COSTRUIRE N. 13/1964 del 22/01/1964 rilasciata a nome di per COSTRUZIONE DI UN LOCALE AD USO DI RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI;
2) CONCESSIONE EDILIZIA N. 37/1978 del 21/02/1978 rilasciata a nome di per COSTRUZIONE DI ANNESSI AGRICOLI;

La realizzazione degli annessi agricoli ad uso rimessa e ripostiglio distinte al C.F. al foglio n. 51 p.lla 22 *sub. 3* sono da considerare *conformi solo in parte*, ovvero seppur la realizzazione dell'ampliamento della originaria rimessa di cui al Permesso di Costruzione n. 13/64 si è basata sul calcolo di volumi preesistenti non autorizzati, sentito il pare dell'Ufficio tecnico del Comune di Montepulciano, la costruzione ampliata è comunque ritenuta conforme, tuttavia si riscontrano le seguenti difformità edilizie

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

Dal confronto di quanto rilevato con i vari sopralluoghi effettuati e la documentazione allegata ai titoli sopra indicati sono emerse le seguenti difformità:

a) Per la porzione più piccola con la copertura fatiscente NON RISULTANO TITOLI EDILIZI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE e dall'esame delle varie carte aerofotogrammetriche della Regione Toscana e dal P.R.G. comunale del 1970 non si riscontra tale fabbricato, che pertanto risulterebbe successivo al 1 settembre 1967. Tale illecito si ritiene non sanabile sulla base del 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 poiché le ragioni del credito che hanno originato il pignoramento sono successive all'entrata in vigore della Legge stessa (mutuo erogato nell'anno 2011), la loro sanabilità quindi potrebbe essere ottenuta solo nell'ipotesi di quanto previsto dall'art. 209 della L.R. 65/2014, ovvero nella verifica della doppia conformità urbanistica degli interventi



VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717321 - CELL. 328 0941465 - ALBO PROFESSIONALE ORDINE DEI GEOMETRI E DEI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI SIENA AL N. 1037
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMETRI.PEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

sia all'epoca di realizzazione sia ad oggi, che però vista l'attuale normativa non può avere la doppia conformità quindi dovrà essere demolita.

b) La tettoia posta sul fronte del fabbricato non risulta legittimata da alcun titolo edilizio quindi per le stesse motivazioni di cui al punto a) dovrà essere demolita.



c) Il box in lamiera posto sul retro del fabbricato non risulta legittimato da alcun titolo edilizio quindi per le stesse motivazioni di cui al punto b) dovrà essere smontato.





d) La tettoia, indicata come ripostiglio nella planimetria catastale, posta sul fronte del fabbricato non risulta legittimata da alcun titolo edilizio quindi per le stesse motivazioni di cui al punto c) dovrà essere demolita.

e) La rampa realizzata sul resede, usata per il lavaggio dei mezzi agricoli, non risulta legittimata da alcun titolo edilizio quindi per le stesse motivazioni di cui al punto d) dovrà essere demolita.



VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 1716423 - CELL. 3489 - 8 - 9 - 18 C.F. - PERI RAGGE 5A46B5 - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TERRENO AGRICOLO

Sulla particella di terreno agricolo oggetto di pignoramento è stato realizzato un pollaio con rete metallica e ricovero in legno di tipo precario. La realizzazione è stata effettuata in assenza di titolo edilizio ed a prescindere dalla possibilità o meno di poter essere sanato, vista la tipologia, si ipotizza la sua demolizione in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una sanatoria edilizia.





Per quanto sopra evidenziate (relativamente alla rimessa e pollaio) si ipotizza un costo di demolizione non inferiore a 18.000,00 €.

Tali cifre dovranno essere decurtate dal Valore di Stima sotto riportato.

RIFIUTI SPECIALI

In ambito del sopralluogo si sono ravvisati alcuni rifiuti speciali quali gomme dismesse di macchinari agricoli e alcune lastre di cemento da copertura (eternit), con buona probabilità contenente amianto. Avvisata di questa criticità la proprietà si è attivata facendo smaltire le gomme ed incaricando un laboratorio di analisi al fine di capire la tipologia delle lastre di cemento (con o senza amianto) in modo da procedere al corretto smaltimento.
Ad oggi non è stato ancora consegnato il risultato delle analisi, ma la sottoscritta, qualora se ne ravvisi la necessità, informerà il Giudice e provvederà agli adempimenti necessari per la segnalazione alla Procura della Repubblica.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 [illegible] - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,
l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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;

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, costituito da più porzioni immobiliari di diversa destinazione d'uso, è così occupato:

1) ABITAZIONE al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 22 *sub. 2 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani - Rendita: Euro 352,48*

STATO OCCUPAZIONE: locazione del giorno 01/04/2021 fino al 31/03/2025 a tacito rinnovo per ulteriori 4 anni.
CANONE DI LOCAZIONE: 350,00 € mensili

2) ABITAZIONE al piano primo, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 3 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani - Rendita: Euro 426,08*

STATO OCCUPAZIONE: locazione del giorno 01/06/2020 fino al 31/05/2025 a tacito rinnovo per ulteriori 4 anni.
CANONE DI LOCAZIONE: 400,00 € mensili

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Considerati i Valori OMI abbiamo che per le due abitazioni il Valore di Locazione a mq è compreso nella fascia compresa da un min. 2,10 €/mq per mese fino ad un max. 2,90 €/mq per mese di superficie lorda ed in normali condizioni di manutenzione.

- abitazione (p.lla 22 sub. 2): € 2,90/mq x 99,96 mq = € 289,88
- abitazione (p.lla 170 sub. 3): € 2,90/mq x 90,87 mq = € 263,52

Sulla base di quanto sopra i CANONI DI LOCAZIONE applicati sono da ritenere CONGRUI.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716 [illegible] - CELL. 328 [illegible] - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

3) ABITAZIONE al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 8 Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 406,71*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

NOTA: abitazione non abitabile senza un intervento di manutenzione straordinaria.

4) MAGAZZINO al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 2 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 63 mq – Rendita Euro 162,68*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

NOTA: porzione di fabbricato al grezzo (con lavori di consolidamento iniziati ma non ultimati) utilizzato in modo abbastanza precario come sede della società debitrice.

5) MAGAZZINO al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 5 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 68 mq – Rendita Euro 175,60*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

NOTA: porzione di fabbricato utilizzato in piccola parte come archivio ma per lo più inutilizzato (ex cantina).

6) MAGAZZINO al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 6 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 60 mq – Rendita Euro 154,94*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

NOTA: porzione di fabbricato pericolante non utilizzabile senza un intervento di consolidamento.

7) MAGAZZINO al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 7 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 65 mq – Rendita Euro 167,85*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

NOTA: porzione di fabbricato pericolante non utilizzabile senza un intervento di consolidamento.

8) POLLAIO E LOC. RIPOSTIGLI (EX PORCILI) al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 171 *Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 54 mq – Rendita Euro 103,19*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

NOTA: fabbricato non utilizzabile per le sue caratteritiche.

9) ANNESSI AGRICOLI (RIMESSE) al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 22 *Categoria D/10, – Rendita Euro 2.345,46*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716042 - 348 0941467 - FAX 0578 1937430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

NOTA: fabbricati non più utilizzati e non utilizzabili per le loro caratteristiche se non come locali di deposito.

Relativamente al *Calcolo della Giusta Indennità per Occupazione* sul resto del compendio immobiliare pignorato, a disposizione della società debitrice, si può ritenere congruo un *Indennizzo mensile pari a 50,00 € mensili.*

13) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato lib ero 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;

Poiché il soggetto esecutato è una società non si è provveduto a tale adempimento.

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);

Il compendio pignorato non rientra in questa fattispecie.

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);

Gli impianti tecnologici presenti sull'abitazione insistente sul fabbricato principale *(p.lla 170 – sub. 3)* si presentano in buono stato e perfettamente funzionanti, seppur non sono state rintracciate le previste dichiarazioni di conformità; quelli presenti sull'abitazione realizzata senza titolo edilizio *(p.lla 22 – sub. 2)* sono dotati delle previste dichiarazioni di conformità.
Sulla rimessa è presente il solo impianto elettrico realizzato fuori traccia, funzionante ma senza la certificazione di conformità, anche perché la sua realizzazione è sicuramente precedente all'entrata in vigore di tale adempimento.
Sul resto dei fabbricati gli impianti presenti sono tutti da adeguare.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717243 - STUDIO: VIA DEI PAGLIERINI, 8 - 53045 MONTEPULCIANO (SI) - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che:

- *ABITAZIONE F. 51 P.LLA 170 SUB. 3*: CLASSE ENERGETICA "F" EPgl, nren 272.095 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 05/12/2017 con validità di dieci anni, ovvero fino al 04/12/2027.
- *ABITAZIONE F. 51 P.LLA 22 SUB. 2*: CLASSE ENERGETICA "F" EPgl, nren 269.437 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/11/2017 con validità di dieci anni, ovvero fino al 13/11/2027.
- *ABITAZIONE F. 51 P.LLA 170 SUB. 8*: CLASSE ENERGETICA "F" EPgl, nren 373.97 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 20/01/2024 con validità di dieci anni, ovvero fino al 19/01/2034. Il codice identificativo attribuito è il n. 0000704883

Gli attestati di cui sopra sono allegati alla presente relazione *(all. 7)*.

16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*
Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a … e censita …, oltre a terreno ubicato a …, censito …; ecc.);

Il compendio immobiliare pignorato costituito da un appartamento e garage di pertinenza dovrà essere venduto in UNICO LOTTO.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717423 - 338 9041467 - FERNI RACCOMANDATA 4685 - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA APPLICATO E ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia viene stimato applicando ***il Metodo del Confronto di Mercato*** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716033 - 338 9041463 - ALTRI RECAPITI: 0577 1936048 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato.
La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.
I dati messi a confronto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono i seguenti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Toscana, aggiornato al giorno 28/01/2024:
Montepulciano Stazione è una frazione di Montepulciano, distante circa 7 km dal comune.
Il prezzo medio degli appartamenti è di circa 1.235 €/m², significativamente inferiore al prezzo medio cittadino, pari a circa 1.480 €/m².
La stima del prezzo per la zona è però basata su un numero esiguo (circa 58) di annunci: l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.
In media, nella zona, il prezzo richiesto per abitazioni indipendenti è attualmente pari a 1.000 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 635 €/m² e 1.290 €/m². Questo valore è circa il 29% inferiore alla media cittadina e ne fa una zona tra le più economiche in assoluto per questa tipologia.

Borsinoimmobiliare.it:
pur sapendo che i valori pubblicati sono di tipo "statistico", che gli stessi vengono aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale secondo i principali portali immobiliari nazionali quali:
- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

si evince che nella zona d'interesse per abitazioni in seconda fascia si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 623,00 €/mq fino ad un massimo di 853,00 €/mq.
Per capannoni ove si può svolgere attività artigianale e/o agricola si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 217,00 €/mq fino ad un massimo di 424,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:
premesso che i prezzi riportati risultano sicuramente più bassi rispetto all'effettivo prezzo di vendita normalmente applicato, si evince che, per il segmento cui appartiene questa tipologia di immobile, il prezzo oscilla da:
abitazioni di tipo economico: € 660,00 - € 890,00 a mq.
Capannoni tipici: € 315,00 - € 450,00 a mq.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - 338 9341463 - CELL. PIERONI PAOLO 346 3511463 - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Portali telematici:
Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendita immobiliare si riscontra che il prezzo (richiesta) di casali da ristrutturare in vendita a Montepulciano Stazione oscillano intorno a 700,00 € a 1.200,00 € al mq.; mentre il prezzo di abitazioni singole abitabili oscillano intorno a 1.000,00 €.

Valutazione OMI terreno:
Per i terreni agricoli relativi alla Provincia di Siena gli ultimi pubblicati sono quelli dell'anno 2021. La regione agraria di riferimento per il Comune di Montepulciano è la n. 6 – Val di Chiana. I Valori Agricoli Medi d'interesse estrapolati sono i seguenti:

SEMINATIVO: ..... 16.986,00 € AD HA

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE:
Il complesso immobiliare si presenta nel suo insieme in normale stato di manutenzione e conservazione, in rapporto alla sua vetustà, fatta eccezione per l'ampliamento del fabbricato principale e della porzione dell'annesso ad uso di rimessa che presentano condizioni strutturali critiche, (trattasi però delle parti da demolire) oltre all'abitazione non più abitabile se non dopo un intervento di manutenzione straordinaria complessivo. Dal punto di vista commerciale si ritiene di scarso interesse sia per la sua conformazione sia per l'ubicazione.

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:
Considerando i valori di mercato sopra riportati e le caratteristiche del compendio pignorato, tenuto conto delle criticità e degli apprezzamenti rilevati quali la presenza di un ampio resede, si ritiene giusto ed equo attribuire al compendio immobiliare de quò il seguente valore di mercato:

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717413 - STUDIO 0577 848 681 - FAX 0577 848 681 - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

DESCRIZIONE	CATASTALI	CONDIZIONI	SUPERFICIE		PREZZO/MQ	PREZZO TOT.
FABBRICATO PRINCIPALE						
locali al P.T.	p.lla 170 sub. 2-5	mediocri	mq	155,88	450,00 €	70 146,00 €
locali al P.T.	p.lla 170 sub. 6-7	pessime	mq	50,00	300,00 €	15 000,00 €
abitazione	p.lla 170 sub. 8	mediocri	mq	95,56	700,00 €	66 892,00 €
abitazione	p.lla 170 sub. 3	discrete	mq	90,87	850,00 €	77 239,50 €
edifici pertinenziali						
ex porcili	p.lla 171 **	mediocri	mq	43,98		
abitazione	p.lla 22 sub. 2 **	discrete	mq	99,96		
rimesse	p.lla 22 sub. 3 ***	mediocri	mq	354,90	300,00 €	106 470,00 €
resede						9 000,00 €
seminativo	p.lla 528		mq	5514,00	1,8 €/mq	9 925,20 €
TOTALE..... €						354 672,70 €

* stima empirica della superficie dell'annesso riportato in mappa ante '67
** non valutati poiché considerati da demolire
*** valutazione per la sola parte concessionata

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE: € 354.672,70

DECURTAZIONI:

Per le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita coattiva,
(decurtazione del 15% ca): € 51.672,70
Costo da sostenere per le sanatorie edilizie e/o costo per le demolizioni:
non inferiore a € 60.000,00
Costo da sostenere per deruralizzazione dell'abitazione di cui al sub. 8:
non inferiore a € 8.000,00

VALORE BASE ASTA: € 235.000,00

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717423 - CELL. 328 0941468 - C.F. PRNLRA66E44G088I - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

Il compendio immobiliare pignorato per l'intero.

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;*

Il compendio immobiliare è pignorato per la piena proprietà.

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

Il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione sopra evidenziati, è ricompreso nella valutazione del compendio immobiliare.

4) RIEPILOGO

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,*

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - 338 9041868 - STUDIO PIERONI PAGGETTI & C. S.R.L. P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURAPIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Compendio immobiliare costituito da LOTTO UNICO in piena proprietà composti da:

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare sito fuori dall'abitato della frazione del Comune di Montepulciano denominata Montepulciano Stazione, alla via Lauretana n. 12-14-16.
E' formato dal fabbricato principale a destinazione abitativa che si sviluppa su due piani e composto al piano terreno da locali accessori ed al piano primo da due abitazioni. Al piano terreno vi sono ulteriori locali pertinenziali costruiti in aderenza, oltre a tre manufatti staccati quali annessi agricoli a servizio dell'originaria azienda agricola, di cui uno di questi recuperato in assenza di titolo edilizio in abitazione.
I tre manufatti si erigono su un ampio resede che li circonda.
E' parte del compendio pignorato anche una particella di terreno agricolo che si estende per 5.514 mq di superficie catastale, di qualità seminativo.
Nel dettaglio il fabbricato principale è così suddiviso:
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 3* composto da soggiorno, disimpegno centrale, cucina, due camere e due bagni. L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso al piano terreno in comune con altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 2) e catastalmente individuato al *Foglio 51 Particella 170 sub. 1.* L'appartamento presenta alcune difformità edilizie da sanare oltre alla sua deruralizzazione.
APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 8* composto da grande, cucina, due camere, disimpegno e bagno.
L'accesso all'appartamento avviene da scala interna con accesso dal piano terreno e piccolo disimpegno ove è posta una porta secondaria di collegamento con altra unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub. 5) con ingresso autonomo.
L'appartamento ad oggi non è abitabile senza un intervento di manutenzione straordinaria, per lo stesso dovrà essere presentata pratica edilizia di deruralizzazione.
LOCALE AD USO DI MAGAZZINO AL PIANO TERRENO (ove ha sede la società esecutata) in origine stalla, catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 2* e composto da un ampio locale a forma di "L" rovesciata e predisposizione di locale w.c..
Tutto l'ambiente si presenta infatti al grezzo, ovvero con lavori edili da ultimare.

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717243 - CELL. 328 0141685 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

L'accesso al locale avviene da ingresso comune con l'abitazione al piano primo (sub. 3). e catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 1,* ristrutturato abbastanza recentemente. L'unità immobiliare presenta alcune difformità edilizie da sanare.

LOCALI AD USO DI MAGAZZINO AL PIANO TERRENO in origine locale ad uso agricolo, catastalmente individuati al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 5* e composto da tre locali oltre ripostiglio ed utilizzato solo in parte come archivio vista la presenza di numerosi faldoni contenenti documenti.

Tutto l'ambiente si presenta con le caratteristiche originarie di natura agricola.

LOCALI AD USO DI MAGAZZINO AL PIANO TERRENO (PORZIONE COSTRUITA SUCCESSIVAMENTE IN ADERENZA ALL'ABITAZIONE) in origine locale ad uso agricolo, catastalmente individuati al *Foglio 51 - Particella 170 sub. 6 e sub. 7* composto da vari locali comunicanti ma inutilizzabili essendo pericolanti, con copertura crollata in parte ed in stato di abbandono. Detta porzione, realizzata in assenza di titolo edilizio dovrà essere demolita in parte.

EX ANNESSO AGRICOLO RISTRUTTURATO PER FINI ABITATIVI

Detto fabbricato è costituito da un piccolo corpo di fabbrica a disegno semplice, su un piano.

La costruzione iniziale era destinata ad annesso agricolo, successivamente è stata invece convertita ad ABITAZIONE.

Catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 22 sub. 2,* è composta da soggiorno centrale, cucina, tre camere, piccolo disimpegno due bagni e ripostiglio.

Tale manufatto dovrà essere demolito in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio successivamente al 1 settembre 1967.

PORCILAIA

Detto fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica a disegno semplice, catastalmente individuato al *Foglio 51 - Particella 171,* è composto n. 4 stallini con antistante castri.

Tale manufatto dovrà essere demolito in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio successivamente al 1 settembre 1967.

RIMESSA

Catastalmente individuato al Foglio 51 - Particella 22 sub. 3 composto da tre locali ad uso di rimessa attrezzi, oltre ad un ripostiglio in piccolo manufatto indipendente.

Alle tre rimesse attrezzi si accede dal resede esterno circostante, le due maggiori sono a sua volta anche collegate dal loro interno.

Sul retro del fabbricato vi è un ampio piazzale pavimentato con una gettata in cemento.

La realizzazione di questo annesso è da considerare *conforme solo in parte*, ovvero seppur l'ampliamento della originaria rimessa di cui al Permesso di Costruzione n. 13/64 si è basato sul calcolo di volumi preesistenti non autorizzati, sentito il parere dell'Ufficio

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - 348 0941463 - FAX 0578 1937430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Tecnico del Comune di Montepulciano, la costruzione è comunque ritenuta conforme, tuttavia si riscontrano alcuni volumi difformi che dovranno essere demoliti.

CONFINI:
S.P. 10/B Lauretana a nord, a est, a sud, a ovest, salvi più esatti confini e come meglio in fatto.
DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 3 Categoria A/3 classe 4 – consistenza 5.5 vani - Rendita € 426.08 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 91 mq. totale escluse aree scoperte 91 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 8 Categoria A/3 classe 5 – consistenza 4.5 vani - Rendita € 406.71 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 107 mq. totale escluse aree scoperte 107 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 5 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 68 mq - Rendita € 175.60 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 82 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 6 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 60 mq - Rendita € 154.94 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 69 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 7 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 65 mq - Rendita € 167.85 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 78 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 2 Categoria C/2 classe 6 – consistenza 63 mq - Rendita € 162.68 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 76 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 171 Categoria C/6 classe 5 – consistenza 54 mq - Rendita € 103,19 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 63 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 22 SUB. 2 Categoria A/3 classe 2 – consistenza 6.5 vani - Rendita € 352.48 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 107 mq. totale escluse aree scoperte 106 mq.
- Foglio 51 - PARTICELLA 22 SUB. 3 Categoria D/10 – Rendita € 2.345,46
-

Intestazione:

Proprieta' 1/1

- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 1 Atrio e Scala B.C.N.C. ai sub. 2 – 3
- Foglio 51 - PARTICELLA 170 SUB. 4 Resede B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8

- Foglio 51 - PARTICELLA 22 SUB. 1 Resede B.C.N.C. ai sub. 2-3

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717323 - STUDIO 0577 1465271 - ERNI RACCOMANDATA 16 SRL - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO:

- Foglio 51 - PARTICELLA 528 Qualità SEMINATIVO – Superficie 5.514 mq – Reddito Dominicale 42.34 € - Reddito Agrario 22.78 €

Intestazione:

-Proprieta' 1/1

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato principale si presenta esternamente in normali condizioni di manutenzione come anche l'interno dell'appartamento abitato, mentre il resto si presenta in scadenti condizioni con alcuni lavori di consolidamento iniziati e non portati a termine.
La porzione in aderenza, sia esternamente che internamente, si presenta in cattivo stato di manutenzione con la gran parte del tetto crollato e pericolante.
La porzione abitata si presenta "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione".
I manufatti distaccati si presentano in normali condizioni di manutenzione, in rapporto alla vetustà degli stessi, ad eccezione della porzione della rimessa da demolire che presenta la copertura fatiscente.

RIEPILOGO DATI METRICI:

Magazzini F.51 – p.lla 170 sub. 2:

- SUPERFICIE UTILE LOCALE: ..... MQ. 63,74
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 73,30

Abitazione F.51 – p.lla 170 sub. 3:

- SUPERFICIE UTILE APP.TO: ..... MQ. 79,01
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 90,87

Abitazione F.51 – p.lla 170 sub. 8:

- SUPERFICIE UTILE APP.TO: ..... MQ. 83.10
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 95.56

Magazzini F.51 – p.lla 170 sub. 5:

- SUPERFICIE UTILE LOCALI: ..... MQ. 71,81
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 82,58

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 716243 - 338 8041867 - FERNI RACCOMANDATA 4685 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Magazzini F.51 – p.lla 170 sub. 6-7:

- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 151,47*

* di cui recuperabile 50 mq ca.

Abitazione F.51 – p.lla 51 sub. 2:

- SUPERFICIE UTILE APP.TO: ..... MQ. 86,17
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 99,96*

* EDIFICIO DA DEMOLIRE

Ex porcilaia F.51 – p.lla 171:

- SUPERFICIE UTILE: ..... MQ. 38,24
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 43,98*

* EDIFICIO DA DEMOLIRE

Locali ad uso di rimesse F.51 – p.lla 51 sub. 3:

- SUPERFICIE UTILE: ..... MQ. 370,65
- SUPERFICIE COMMERCIALE: ..... MQ. 414,11*

* EDIFICIO DA DEMOLIRE IN PARTE – SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIZZATA MQ. 354,90

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che:

- *ABITAZIONE F. 51 P.LLA 170 SUB. 3*: CLASSE ENERGETICA "F" EPgl, nren 272.095 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 05/12/2017 con validità di dieci anni, ovvero fino al 04/12/2027.
- *ABITAZIONE F. 51 P.LLA 22 SUB. 2*: CLASSE ENERGETICA "F" EPgl, nren 269.437 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/11/2017 con validità di dieci anni, ovvero fino al 13/11/2027.
- *ABITAZIONE F. 51 P.LLA 170 SUB. 8*: CLASSE ENERGETICA "F" EPgl, nren 373.97

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 717 [illegible] - CELL. [illegible] - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI
PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 20/01/2024 con validità di dieci anni, ovvero fino al 19/01/2034. Il codice identificativo attribuito è il n. 0000704883

STATO DI OCCUPAZIONE:

IL COMPENDIO IMMOBILIARE, costituito da più porzioni immobiliari di diversa destinazione d'uso, è così occupato:

ABITAZIONE al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 22 *sub. 2 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani - Rendita: Euro 352,48*

STATO OCCUPAZIONE: locazione del giorno 01/04/2021 fino al 31/03/2025 a tacito rinnovo per ulteriori 4 anni.

CANONE DI LOCAZIONE: 350,00 € mensili

ABITAZIONE al piano primo, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 3 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani - Rendita: Euro 426,08*

STATO OCCUPAZIONE: locazione del giorno 01/06/2020 fino al 31/05/2025 a tacito rinnovo per ulteriori 4 anni.

CANONE DI LOCAZIONE: 400,00 € mensili

ABITAZIONE al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 8 Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 406,71*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

MAGAZZINO al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 2 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 63 mq – Rendita Euro 162,68*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

MAGAZZINO al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 5 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 68 mq – Rendita Euro 175,60*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

MAGAZZINO al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 6 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 60 mq – Rendita Euro 154,94*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

MAGAZZINO al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 170 *sub. 7 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 65 mq – Rendita Euro 167,85*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

POLLAIO E LOC. RIPOSTIGLI (EX PORCILI) al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 171 *Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 54 mq – Rendita Euro 103,19*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

ANNESSI AGRICOLI (RIMESSE) al piano terreno, di cui al F. 51 p.lla 22 *Categoria D/10, – Rendita Euro 2.345,46*

STATO OCCUPAZIONE: a disposizione della società debitrice

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578.716043 - 348.0941463 - 347.7571249 - FAX 0578.716043 - P.IVA 01137430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - PEC: LAURA.PIERONI@GEOMPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

VALORE BASE ASTA: € 235.000,00

5) CONCLUSIONI

Ritenendo assolto l'incarico, la sottoscritta rimette la presente consulenza tecnica rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la *S.V. Ill/ma* per la fiducia accordatale.

Montepulciano, 30 gennaio 2024

IL TECNCO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni

ALLEGATI

1. planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco sub.
2. planimetrie allegate all'ultimo titolo autorizzativo
3. titoli di provenienza
4. ispezione ipotecaria
5. visure catastali storiche
6. Certificato Destinazione Urbanistica
7. certificazione APE e ricevuta di trasmissione alla Regione Toscana
8. documentazione fotografica
9. stima privacy
10. ricevuta consegna alle parti

VIA DI SAN DONATO, 13 - 53045 MONTEPULCIANO (SI)
TEL. 0578 - 716423 - CELL. 3401 - 86 09 - 18 - C.F. PRN LRA 69C50A463S - P.IVA 01037430525
E-MAIL: STUDIOTECNICOLAURAPIERONI@GMAIL.COM - P.E.C.: LAURA.PIERONI@GEOPEC.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009