

V

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA
CALCOLO STRUTTURALE-PROGETTAZIONE-RESTAURO
53042 CHIANCIANO TERME - V.le G. Baccelli 26 - Tel. 0578/64464 - 337/705519
53040 SAN CASCIANO DEI BAGNI - Via S. Cassiano 20 - Tel. 0578/58177
P. IVA 00664430527
----- 0 -----

TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO (SI)
PROCEDURA ESECUTIVA 70/2008 RGE
PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE
SITO IN CHIANCIANO TERME (SI)
VIALE DELLA LIBERTÀ 158

INDICE

1. PREMESSA	3
1.1 L'INCARICO	3
1.2 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	3
2. PERIZIA	3
2.1 QUESITO N° 1	3
2.2 QUESITO N° 2	4
2.3 QUESITO N° 3	4
2.4 QUESITO N° 4	6
2.5 QUESITO N° 5	6
2.6 QUESITO N° 6	7
2.7 QUESITO N° 7	8
2.8 QUESITO N° 8	8
2.9 QUESITO N° 9	9
2.10 QUESITO N° 10	11
3. PLANIMETRIA CATASTALE NEGOZIO	12
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	13

1. PREMESSA

1.1 L'INCARICO

L'incarico di redigere la presente relazione peritale di stima è stato formalizzato dal Giudice Esecutore, Dott. Leonardo Lesti del Tribunale di Montepulciano (SI), in data 01/12/2008.

1.2 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 23/02/2009 lo scrivente perito, al fine di adempiere all'incarico conferito, ha convocato per il giorno 07/03/2009 alle ore 09.00, a mezzo raccomandata A/R, sia la Soc. proprietaria dell'immobile che la Sig.ra affittuaria dell'immobile, presso l'immobile stesso, per potere visionare i locali.

Il giorno 07/03/2009 alle ore 09.00, la Sig.ra si è presentata all'ingresso del negozio, al civico 158 del Viale delle Libertà ed ha reso possibile la visita.

2. PERIZIA

2.1 QUESITO N° 1

"Eseguiti gli opportuni sopralluoghi, descriva gli immobili pignorati indicandone l'ubicazione, almeno tre confini ed i relativi dati catastali, specificando se corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento; qualora gli immobili non risultino totalmente o parzialmente accatastrati, indichi i dati catastali del suolo sul quale risulta costruito il fabbricato"

L'unità immobiliare oggetto di stima è un fondo commerciale posto al piano terra di un edificio pluripiano adibito ad appartamenti, studi professionali ai piani superiori e altri negozi al piano terra.

Il negozio confina con la vetrina su viale della Libertà e con altre due unità immobiliari destinate ad attività commerciali sui due lati più lunghi e con parti condominiali sulla parte posteriore.

Al Catasto Urbano del Comune di Chianciano Terme l'unità immobiliare è così individuata:

- Foglio 10, part.IIa 525, sub. 4, Z. C. 2, categoria C/1, classe 2, superficie catastale mq 69, rendita catastale € 1'265,06, Viale della Libertà piano T.;

2.2 QUESITO N° 2

"Dica se degli Immobili oggetto di espropriazione taluno degli esecutati ne risulti proprietario unico o per quota indivisa, anche con riguardo al regime stabilito nell'art. 177 c.c.;"

L'unità immobiliare oggetto della presente stima ha come unico proprietario la Soc.
con sede operativa in
non risultano agli atti altri proprietari o usufruttuari.

2.3 QUESITO N° 3

"Verifichi la continuità delle trascrizioni risalendo sino alla prima ultraventennale a far data dalla trascrizione del pignoramento, indicando analiticamente tutti i passaggi di proprietà succedutisi ed evidenziando altresì se medio tempore vi siano state variazioni dei dati catastali; rediga all'uopo un prospetto riassuntivo iniziando dall'acquisto a favore del debitore e procedendo a ritroso fino a coprire il ventennio utile"

L'unità immobiliare oggetto della stima è pervenuta per decreto di trasferimento Emesso dal tribunale di Montepulciano (SI) in data 03/01/2003 rep. n. 7 e trascritto a Montepulciano (SI) in data 31/01/2003 al n. 559 del Reg. Gen. e al n. 361 del Reg. Part..

Il bene era di proprietà della :

L'unità immobiliare era pervenuta per decreto di trasferimento Emesso dal tribunale di Montepulciano (SI) in data 16/09/1993 rep. n. 458 registrato a Montepulciano (SI) in data 20/09/1993 al n. 694 serie 4 e trascritto a Montepulciano (SI) in data 08/10/2003 al n. 3508 del Reg. Gen. e al n. 2429 del Reg. Part..

Il bene era di proprietà dei signori:

CALCOLO STRUTTURALE-PROGETTAZIONE-RESTAURO

53042 CHIANCIANO TERME - V.le G. Baccelli 26 - Tel. 0578/64464 - 337/705519

53040 SAN CASCIAO DEI BAGNI - Via S. Cassiano 20 - Tel. 0578/58177

P. IVA 00664430527

_____ 0 _____

-	-	nato a	per
2/4;			
-		nata a	5 per
1/4;			
-		, nata a	per
1/4;			

Alle Sig.re _____ il bene era pervenuto per successione
legittima dal de cuius _____ nato a _____ e deceduto a _____, il
_____ e successiva accettazione di eredità con beneficio di inventario registrata nel
registro delle successioni della pretura di Montepulciano in data 07/06/1990 al n. 173 e
trascritta a Montepulciano in data 13/06/1990 al n. 2718 del Reg. Gen. e al n. 1844 del Reg.
Part..

Ai Sig.ri _____ il bene, o per meglio dire il terreno su cui essi avrebbero costruito l'immobile, era pervenuto, in quota pari a 1/2 ciascuno, per atto di compravendita stipulato a Montepulciano da Notalo Valente Vincenti rep. 18483 del 12/05/1955 contro _____ più in dettaglio si trattava di un terreno identificato al catasto terreni del comune di Chianciano T. al Foglio 10 part. 108/d, della superficie di mq. 300.

Al Sig.ri _____ bene, o per meglio dire il terreno su cui essi avrebbero costruito l'immobile, era pervenuto, in quota pari a 1/2 ciascuno, per atto di compravendita stipulato a Montepulciano da Notaio Valente Vincenti rep. 12109 del 21/10/1948 contro _____ ; più in dettaglio si trattava di un terreno identificato al catasto terreni del comune di Chianciano T. al Foglio 10 part. 108/b, della superficie di mq. 870.

Le variazioni catastali nel tempo del bene oggetto di stima possono essere sinteticamente riassunte come segue:

- 1) Variazione n. 3793/1985 del 03/06/1985 in atti dal 27/03/1991 relativa ad aggiornamento planimetrico per diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Variazione n. 4771.1/1987 del 25/07/1987 in atti dal 19/04/1999 relativa ad aggiornamento planimetrico per diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) Variazione n. 1657.1/1996 del 16/09/1993 in atti dal 15/03/19963 relativa ad decreto/disposizioni delle autorità;

Prof. dott. von Giuseppe Barbetti

Docente di Ricerca in Matematica: "Educazione per lo Sviluppo"

Docente di Tecnica delle Costruzioni e di Progetto di Struttura presso la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze

C.F. BRB-SPR 4dR19 C4C6W - E. IVA. 0065446 052 7

- 4) Variazione n. 4164.1/1998 del 29/05/1998 in atti dal 04/08/1998 relativa ad atto pubblico;

2.4 QUESITO N° 4

"verifichi se alla data della trascrizione del pignoramento gravavano sugli immobili colpiti diritti reali a favore di terzi; indichi altresì l'eventuale esistenza e durata di diritti personali di godimento, precisandone lo stato di possesso e accertando se l'immobile risulti libero od effettivamente occupato da terzi e l'esistenza o meno di un titolo di occupazione, con particolare riferimento a contratti registrati in data antecedente il pignoramento"

Sull'immobile, dagli atti esaminati, non appare l'esistenza di diritti reali costituiti a favore di terzi, ma risulta un contratto d'affitto, tra la Soc. _____ :1 con

sede in _____, e la Sig.ra _____ C.F. _____

residente in _____ titolare della ditta _____

con sede in _____

, registrato a Montepulciano il 23/01/2007 al n. 219 serie 3.

Tale contratto di locazione ha scadenza fissata per il 01/12/2012, con rinnovo tacito a meno di comunicazione di disdetta da parte del locatario.

2.5 QUESITO N° 5

"accerti, con riferimento alle leggi sul "condono edilizio", in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento abilitativo di costruzione, la sua effettiva conformità al medesimo ed agli strumenti urbanistici; le eventuali modifiche subite dal fabbricato nel corso del tempo, con gli estremi degli atti amministrativi che le hanno autorizzate; la presenza di irregolarità edilizie e/o urbanistiche, la procedura per la loro eventuale sanatoria e la presumibile spesa occorrente per ottenerla; l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa"

L'intero edificio, compresa l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere legittimato dal punto di vista edilizio ed urbanistico, dalla licenza edilizia n. 159 del 21/08/1964 rilasciata a nome dei Sig.ri _____

Successivamente, in data 21/08/1964 è stata rilasciata la licenza edilizia n. 2679/16 per varianti interne sempre a nome Sig.ri

In data 02/06/1983 con il n. 1454 fu rilasciata una concessione per eseguire opere interne.

Infine in data 30/09/1996 con il numero 1898/1995, è stata rilasciata a la concessione a sanatoria ai sensi della L.47/85 per aumento di superficie e modifiche prospettiche.

Dal sopralluogo effettuato risulta che lo stato di fatto del negozio non differisce da quello regolarmente depositato presso gli Uffici comunali competenti, pertanto non sono state richieste concessioni in sanatoria ai sensi dell'art. 31, dell'art.13 o 17 della Legge 28/02/1985 n. 47, dell'art. 37 della L. R. Toscana 14/10/1999 n. 52, dell'art. 140 della L. R. Toscana 03/01/2005 n. 1.

L'abitabilità è stata autorizzata dal Sindaco in data 28/04/1966 per i negozi, i magazzini e gli accessori e in data 07/06/1967 per tutto l'immobile.

2.6 QUESITO N° 6

"indichi se sul bene gravano vincoli o oneri artistici, storici, alberghieri, ovvero di natura condominiale che debbano restare a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e quelli che al contrario saranno cancellati ovvero risulteranno a lui non opponibili; espliciti se ci sono finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale"

Sull'immobile oggetto della presente perizia non gravano vincoli o oneri artistici, storici, alberghieri, ovvero di natura condominiale che debbano restare a carico dell'acquirente.

Non vi sono finiture di pregio.

2.7 QUESITO N° 7

"dica se il trasferimento degli immobili pignorati è soggetto al pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario"

Trattandosi di immobile di proprietà di società il trasferimento della proprietà è assoggettato al regime IVA.

2.8 QUESITO N° 8

"elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) delle quali andrà ordinata la cancellazione"

Sull'immobile oggetto di stima gravano le seguenti ipoteche:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta a Montepulciano (SI) in data 17/06/2004 al n. 4260 del Reg. Gen. e al n. 640 del Reg. Part., per la somma di € 330'000,00, a favore di _____, in _____, in forza dell'atto rogato dal Notaio Paolo Lizza con sede in Genova (GE), in data 06/01/2004 rep. n. 74838/16501, contro _____ con sede indicata in _____ relativamente al bene censito al NCEU del Comune di Chianciano Terme (SI) F. 10 p.lla 525 sub. 4 per un C1 - Negozi e Botteghe, consistenza mq. 69, indirizzo Viale della Libertà 158..
- 2) Pignoramento immobiliare notificato il 26/08/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Montepulciano (SI) in data 12/09/2008 al n. 4285 del Reg. Gen. e al n. 2760 del Reg. Part. contro la _____ con sede in Firenze a favore di _____ con sede in _____ gravante sui beni identificati al NCEU del Comune di Chianciano terme (SI) F. 10 p.lla 525 sub. 4 per un C1 - Negozi e Botteghe, consistenza mq. 69, indirizzo Viale della Libertà 158.

Agli atti non risultano altre formalità pregiudizievoli, pignoramenti né sequestri conservativi.

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

CALCOLO STRUTTURALE-PROGETTAZIONE-RESTAURO

53042 CHIANCIANO TERME - V.le G. Baccelli 26 - Tel. 0578/64464 - 337/705519

53040 SAN CASCIAO DEI BAGNI - Via S. Cassiano 20 - Tel. 0578/58177

P. IVA 00664430527

----- 0 -----

2.9 QUESITO N° 9

"determini il valore attuale dei beni pignorati, indicando i criteri di stima seguiti, considerata anche l'incidenza negativa delle eventuali irregolarità accertate"

Oggetto di qualsiasi operazione estimativa è la determinazione della quantità di moneta da attribuire ad un bene oggetto della stima stessa.

Si può quindi affermare inoltre che l'operazione di stima è senza dubbio un'operazione di comparazione alla quale il bene viene assoggettato per capire quale sia il valore dei beni ad esso simili e in quale gradino della scala dei valori porre il bene oggetto della stima.

Vi sono vari metodi per la determinazione del valore di un bene, per la presente perizia sono stati valutati preliminarmente i seguenti criteri:

- determinazione del valore del costo di trasformazione;
- determinazione del valore del costo di riproduzione;
- determinazione del più probabile costo di mercato;

Per quanto riguarda il costo di trasformazione ovvero la determinazione del più probabile valore venale ottenuto per differenza del bene trasformato e del costo per la sua trasformazione, esso non è stato ritenuto pertinente al caso in esame in quanto allo stato attuale non sono prevedibili trasformazioni convenienti economicamente e non esiste nemmeno un progetto esecutivo architettonico approvato dai competenti uffici comunali per ipotizzare un costo di trasformazione.

Anche il costo di riproduzione, inteso come il costo che un imprenditore dovrebbe sostenere per realizzare un bene analogo a quello della stima opportunamente deprezzato per tenere conto degli anni trascorsi dal momento della sua effettiva realizzazione, non è stato seguito in quanto le variabili di tipo economico, edilizio ed urbanistico, nonché quelle legate all'aspetto sociale sono così mutate e di difficile valutazione nel periodo tra la realizzazione dell'immobile e la sua stima che il valore determinato non avrebbe la necessaria attendibilità.

Si è quindi optato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene adottando il metodo sintetico, valutando un bene di prezzo noto quale riferimento e individuando altresì tutte le caratteristiche che determinano tale prezzo.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- struttura in c.a. con tamponamenti esterni in laterizio;
- Impianti elettrici funzionanti;
- Collegato all'acquedotto e alla fognatura comunali;
- Impianto di riscaldamento invernale non presente;
- Impianto di raffreddamento estivo dichiarato non funzionante;

Prof. arch. Giancarlo Baccelli

Dottore di Ricerca in "Metodi e strutture per l'architettura"

Docente di Tecnica delle Costruzioni e di Progetto di Ambienti presso la Scuola di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze

C.F. BRB.UTR.48R19C0001 - P. IVA 00664460627

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

CALCOLO STRUTTURALE-PROGETTAZIONE-RESTAURO

53042 CHIANCIANO TERME - V.le G. Baccelli 26 - Tel. 0578/64464 - 337/705519

53040 SAN CASCIANO DEI Bagni - Via S. Cassiano 20 - Tel. 0578/58177

P. IVA 00664450527

----- 0 -----

Pavimenti in parquet.

La superficie del negozio è stata valutata ai sensi del D.P.R. 138/98 e quindi al lordo dei muri interni e considerando la metà dello spessore dei muri esterni.

Le misurazioni sono state eseguite sul posto, misurando dove possibile le murature, e dove non possibile, a causa della presenza di controsoffitti e arredi, sono state desunte dall'ultimo atto ufficiale presente in comune ovvero la Concessione a sanatoria n. 1898/1995.

La superficie così calcolata è pari a mq 91,65 dati dai mq 71,47 del negozio e dai mq 20,18 del soppalco.

Le indagini di mercato per il reperimento dei prezzi da assumere come riferimento sono state svolte per spazi commerciali in zone limitrofe, consultando sia le agenzie immobiliari locali sia le pubblicazioni di annunci immobiliari anch'esse a carattere locale.

Sono state altresì visionate le banche dati della pubblicazione "Consulente Immobiliare" Ed. Il Sole 24 Ore e la banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tali indagini hanno dato il seguente risultato, inteso come valore di massima frequenza, relativamente ad un normale stato di conservazione dell'immobile:

TIPOLOGIA	VALORE (€/mq)
COMMERCIALE	1'900,00

Il valore di cui sopra è stato determinato anche in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare in Chianciano Terme ed anche alla posizione dell'immobile che si trova su una strada di grande transito, in posizione limitrofa alla zona termale di S. Elena ed è inoltre servito da un parcheggio pubblico sull'altro lato del Viale della Libertà e da una fermata dei mezzi di trasporto pubblici della LFI.

Si evidenzia altresì che nel calcolo finale della superficie il soppalco, avendo un'altezza di m 1,96 è stato valutato al 50% della superficie calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a € 155'000,00 arrotondati da € 154'964,00, come di seguito esplicitato

Negozio	€ 1'900,00/mq x 71,47 mq =	€ 135'793,00
Soppalco	€ 1'900,00/mq x 20,18 mq x 50% =	€ 19'171,00
	TOTALE	€ 154'964,00

Prof. dott. arch. Giampiero Barbetti

Dottore di Ricerca in "Materiali e strutture per l'architettura"

Docente di Tecnica delle Costruzioni e di Progetto di Strutture presso la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze

C.F.: BRB.GPR. 48R19 C608W - P. IVA: 0066446 0527

2.10 QUESITO N° 10

"nel caso di pluralità di immobili pignorati indichi la convenienza della vendita a lotti, indicando la proprietà, composizione e valore di ciascun lotto"

Trattandosi di un'unica unità immobiliare non vi è nessuna convenienza a separare per lotti l'oggetto del pignoramento.