TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 72/2020

PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

G.E. DOTT. FLAVIO MENNELLA

C.T.U. DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI

Dott.ssa MONICA PICILOCCHI
Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia
Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

INDICE

PREMESSA	.....	pag.	2
Capitolo 1	COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE	pag.	2
Capitolo 2	FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA	pag.	2
Capitolo 3	BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pag.	3
	Dati catastali e confini	pag.	3
	Conformità dei dati indicati nel pignoramento	pag.	4
	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento	pag.	4
	Calcolo delle superfici	pag.	4
	Stato di possesso	pag.	5
Capitolo 4	VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.	5
Capitolo 5	VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE	pag.	6
Capitolo 6	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	pag.	7
Capitolo 7	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI	pag.	9
Capitolo 8	VALUTAZIONE	pag.	10
Capitolo 9	VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'	pag.	11
Capitolo 10	RIEPILOGO	pag.	12
Capitolo 11	ELENCO ALLEGATI	pag.	13

Dott.ssa MONICA PICILOCCHI
Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia
Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

PREMESSA

La sottoscritta Dr.ssa Monica Picilocchi veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed accettava l'incarico con la prestazione del giuramento di rito in data 30/06/2022.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 01/07/2022, presso il proprio studio.

Con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata spedita dall' I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo e Siena, veniva fissato il sopralluogo per il giorno 20/04/2021, presso i beni pignorati. Il CTU provvedeva a eseguire autonomo sopralluogo in data 21/02/2023.

In tale occasione veniva presa visione degli immobili, ponendo particolare attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della loro valutazione e venivano scattate le foto allegate alla perizia. Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni è stata eseguita un'indagine per verificare il mercato di immobili analoghi a quelli oggetto della presente esecuzione, nella zona in cui questi sono ubicati. Si è infine proceduto alla stesura della presente relazione peritale.

Capitolo 1.

COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata ex art. 569 1° comma c.p.c. risultava completa ed è stata debitamente aggiornata nel corso delle operazioni peritali.

Capitolo 2.

FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA

Data la tipologia delle porzioni immobiliari in oggetto, si ritiene necessario costituire un unico lotto per la vendita, e si precisa che i confini resteranno pertanto invariati.

Capitolo 3.
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
trascritto a Siena n. 2293/2020

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per l'intero spettante alla [redacted], **su vari terreni** in Comune di Asciano (SI), località Montecalvoli.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

N.C.T. del Comune di Asciano:

- **Fol. 187, p.lla 35 AA**, uliveto, cl. 2, mq 500, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 1,29;
- **Fol. 187 p.lla 35 AB,** pascolo, cl. 1, mq 5.300, R.D. Euro 3,01, R.A. Euro 1,64;
- **Fol. 187 p.lla 37,** seminativo, cl. 4, mq 6.680, R.D. Euro 6,90, R.A. Euro 10,35;
- **Fol. 187 p.lla 39**, seminativo, cl. 3, mq 3.910, R.D. Euro 8,08, R.A. Euro 8,08;
- **Fol. 187 p.lla 40 AA**, pascolo, cl. 2, mq 633, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,10;
- **Fol. 187 p.lla 40 AB,** seminativo, cl. 4, mq 737, R.D. Euro 0,76, R.A. Euro 1,14;
- **Fol. 187 p.lla 41**, seminativo, cl. 4, mq 52.650, R.D. Euro 54,38, R.A. Euro 81,57;
- **Fol. 187 p.lla 42**, seminativo, cl. 3, mq 6.040, R.D. Euro 12,48, R.A. Euro 12,48;
- **Fol. 187 p.lla 43**, seminativo, cl. 4, mq 45.730, R.D. Euro 47,24, R.A. Euro 70,85;
- **Fol. 187 p.lla 44**, seminativo, cl. 4, mq 4.040, R.D. Euro 4,17, R.A. Euro 6,26;
- **Fol. 187 p.lla 45,** seminativo, cl. 4, mq 10.800, R.A. Euro 11,16, R.A. Euro 16,73;
- **Fol. 187 p.lla 46**, seminativo, cl. 4, mq 17.410, R.D. Euro 17,98, R.A. Euro 26,97;
- **Fol. 210 p.lla 13**, seminativo, cl. 3, mq 17.080, R.D. Euro 35,28, R.A. Euro 35,28;
- **Fol. 210 p.lla 15,** seminativo, cl. 4, mq 74.710, R.D. Euro 77,17, R.A. Euro 115,75;
- **Fol. 210 p.lla 28**, seminativo, cl. 5, mq 47.570, R.D. Euro 24,57, R.A. Euro 49,14;
- **Fol. 210 p.lla 29,** seminativo, cl. 4, sup. mq 400, R.D. Euro 0,41, R.A. Euro 0,62;
- **Fol. 210 p.lla 30**, seminativo, cl. 4, mq 2.050, R.D. Euro 2,12, R.A. Euro 3,18;
- **Fol. 210 p.lla 31**, seminativo, cl. 4, mq 7.640, R.D. Euro 7,89, R.A. Euro 11,84;
- **Fol. 210 p.lla 32 AA**, pascolo cespug., cl. 1, mq 299, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,06;
- **Fol. 210 p.lla 32 AB** seminativo, cl. 4, mq 201, R.D. Euro 0,21, R.A. Euro 0,31;
- **Fol. 210 p.lla 58,** prato, cl. U, mq 55.050, R.D. Euro 85,29, R.A. Euro 42,65.

Correttamente intestati a: [redacted].

I terreni in oggetto hanno subito nel corso degli anni le seguenti VARIAZIONI CATASTALI:

Fol. 210 p.lla 58 **ex** p.lla 56/parte, **ex** p.lla 27/parte.

Confini: fol. 187 p.lla 50, fol. 210 p.lla 24, 12, 18, 22.

(Cfr. documentazione fotografica e documentazione catastale allegati nn. 1 e 2).

❖ CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme alla situazione attuale.

❖ DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Asciano (SI), località Montecalvoli. I terreni si trovano in posizione dominante, immersi nelle bellissime crete senesi, nelle immediate vicinanze di affascinanti mete turistiche quali il Castello di Gallico. La zona è rurale, di grande attrattiva e nota a livello turistico. Si giunge ai terreni dalla strada provinciale Lauretana e percorrendo poi una strada bianca, la strada vicinale di Gallico, per circa tre km.

Descrizione analitica degli immobili

I terreni si sviluppano in un unico corpo e coprono una superficie complessiva pari a circa ha 35.94.30. Sono prevalentemente seminativi, in parte recintati mediante recinzione in legno e rete metallica o filo di ferro, ed utilizzati prevalentemente per il pascolo di ovini.

La consistenza dei beni è stata rilevata sulla base della documentazione grafica disponibile, e le superfici sono così ripartite:

- seminativo: ha 29.76.48;
- prato: ha 05.50.50;
- uliveto: ha 00.05.00;

- pascolo: ha 00.59.33;
- pascolo cespugliato: ha 00.02.99.

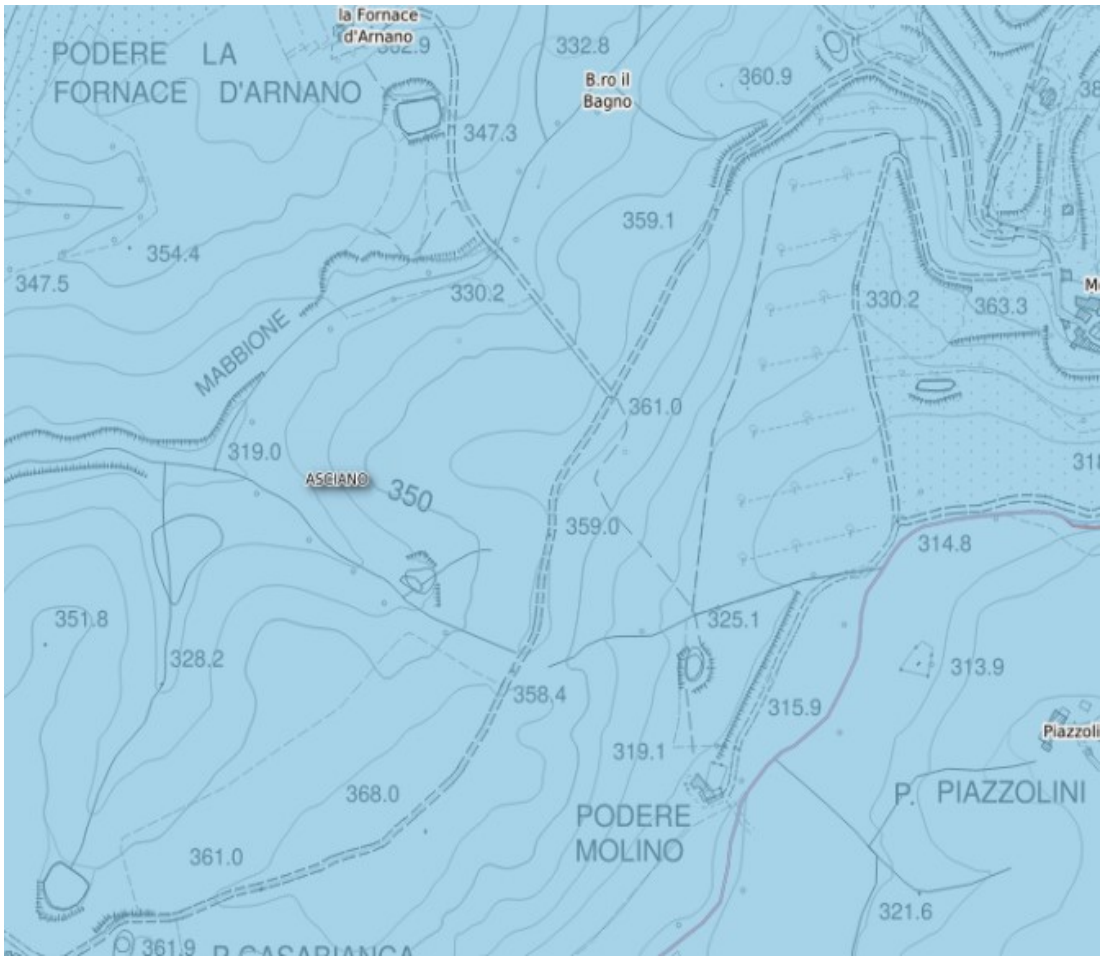
❖ **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto risultavano occupati dalla [redacted]

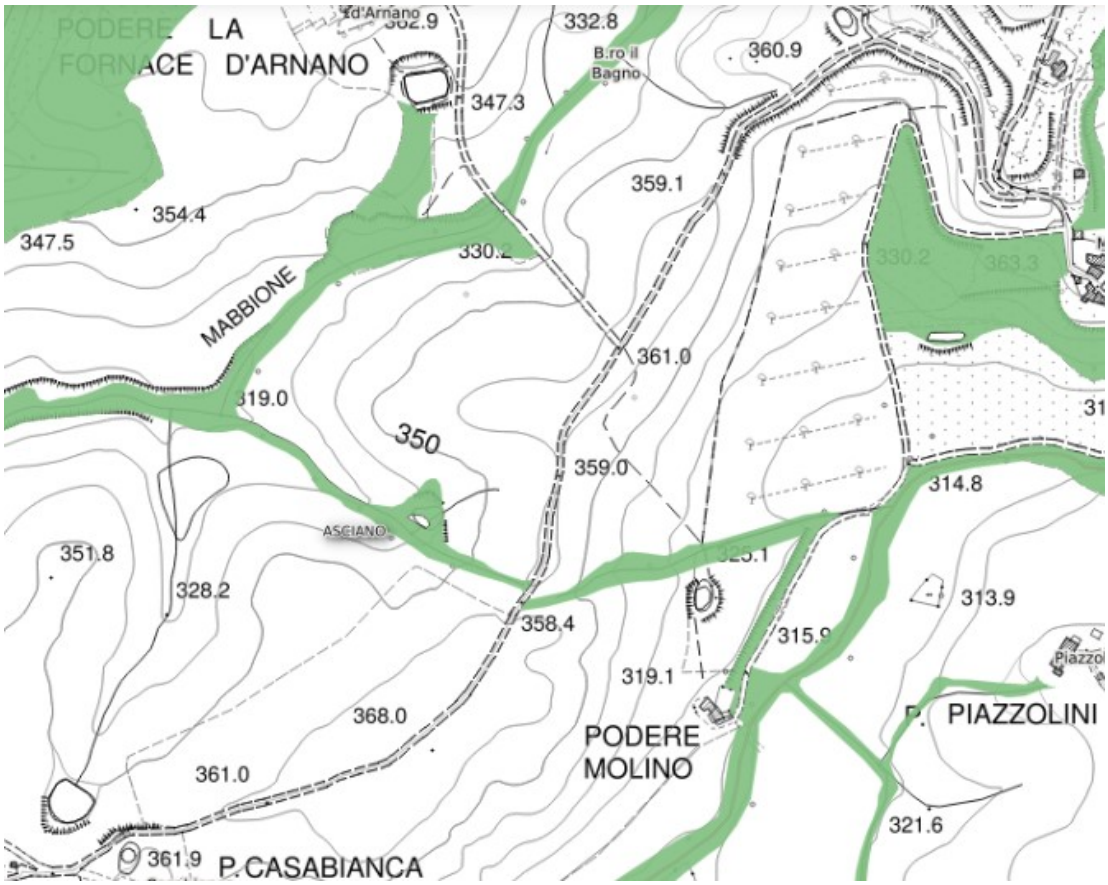
Capitolo 4.

VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA

L'area in cui si trovano i terreni è soggetta a VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/1923) e PAESAGGISTICO in parte (Aree tutelate per legge: territori coperti da foreste e da boschi (Dlgs 42/2004, art.142, comma g).



Dott.ssa MONICA PICILOCCHI
Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia
Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com



E' stato rilasciato in data 31/01/2023 il Certificato di destinazione urbanistica, dal quale risulta che tutti i terreni oggetto della presente esecuzione ricadono, secondo il Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 31 del 31.03.2017, in *ZONE TERRITORIALI OMOGENEE*: **Area compresa fra le "ZONE AGRICOLE" classificate come zona omogenea E del D.M. 2/4/1968 n. 1444.**
(Cfr. allegato n. 3)

Capitolo 5.

VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE, DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da vincoli ad eccezione di quelli summenzionati, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso.

Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di

superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

Capitolo 6.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

❖ **PROVENIENZA DEI TERRENI CENSITI AL NCT fol. 187 p.lle 35, 37, 40, 41, 42, 43, 44 e fol. 210 p.lle 13, 15, 58 (ex 56 ex 27):**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto a Siena il 01/10/1984 al n. 4538** a rogito Notaio A. Magi di Siena del 05/09/1984;
  contro: [redacted] – in ragione di 1/1 di piena proprietà;
  a favore: [redacted] – in ragione di 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni.
  Immobili oggetto di compravendita: NCT fol. 187 p.lle 35, 37, 40, 41, 42, 43, 44 e fol. 210 p.lla 15.
  (Cfr. allegato n. 4).
- **ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto a Siena il 20/04/1988 al n. 1761** a rogito Notaio A. Magi di Siena del 29/03/1988 e successiva rettifica **trascritta il 22/04/1988 al n. 1817**;
  contro: [redacted] – in ragione di 1/1 di piena proprietà;
  a favore: [redacted] – in ragione di 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni.
  Immobili oggetto di compravendita: NCT fol. 210 p.lle 13 e 58 (ex 27)
  (Cfr. allegati n. 5 e 6).
- **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' trascritto a Siena il 30/12/2013 al n. 6550** a rogito Notaio A. Caiati di Montepulciano del 21/12/2013;
  contro: [redacted] – in ragione di 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni;
  a favore: [redacted].

Immobili oggetto di conferimento: NCT fol. 187 p.lle 35, 37, 40, 41, 42, 43, 44 e fol. 210 p.lle 13, 15, 58 (ex 56 ex 27).

Si precisa che il Tribunale di Siena con sentenza esecutiva n. 907/19 emessa in data 17/09/2019 con formula esecutiva del 24/09/2019 ha dichiarato **l'inefficacia nei confronti dei creditori procedenti** dell'atto trascritto il 30/12/2013 al n. 6550, ma che nessuna annotazione risulta a margine della trascrizione dell'atto medesimo**.**

(Cfr. allegato n. 7).

❖ **PROVENIENZA DEI TERRENI CENSITI AL NCT fol. 187 p.lle 39, 45, 46 e fol. 210 p.lle 28, 29, 30, 31, 32.**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA trascritto a Siena il 22/07/1975 al n. 2147** a rogito Notaio G. Mazza di Asciano del 10/07/1975;

  contro: [redacted] – in ragione di 1/1 di piena proprietà;

  a favore: [redacted] – in ragione di 1/1 di piena proprietà.

  Immobili oggetto di compravendita: NCT fol. 187 p.lle 39, 45, 46 e fol. 210 p.lle 28, 29, 30, 31, 32.

  (Cfr. allegato n. 8).
- **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' trascritto a Siena il 30/12/2013 al n. 6550** a rogito Notaio A. Caiati di Montepulciano del 21/12/2013;

  contro: [redacted] – in ragione di 1/1 di piena proprietà come bene personale;

  a favore: [redacted].

  Immobili oggetto di conferimento: NCT fol. 187 p.lle 39, 45, 46 e fol. 210 p.lle 28, 29, 30, 31, 32.

  Si precisa che il Tribunale di Siena con sentenza esecutiva n. 907/19 emessa in data 17/09/2019 con formula esecutiva del 24/09/2019 ha dichiarato **l'inefficacia nei confronti dei creditori procedenti** dell'atto trascritto il 30/12/2013 al n. 6550, ma che nessuna annotazione risulta a margine della trascrizione dell'atto medesimo

  (Cfr. allegato n. 7).

Capitolo 7.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **SERVITU' DI PASSO pedonale e carraio trascritto a Siena il 21/02/1990 al n. 1011** a rogito Notaio M. P. Bersotti di Radda in Chianti del 10/02/1990;

  contro: [redacted];

  a favore: [redacted].

  Gravante su: NCT fol. 187 p.lla 37.

  (Cfr. allegato n. 9).

- **DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA trascritto a Siena il 29/09/2001 al n. 5583**;

  contro: [redacted];

  a favore: [redacted]

  Gravante su: NCT fol. 210 p.lla 27 (che ha originato la p.lla 58).

  (Cfr. allegato n. 10).

- **SERVITU' DI PASSAGGIO DI ACQUEDOTTO trascritta a Siena il 30/12/2011 al n. 6725** a rogito Notaio M. Zanchi di Siena del 30/12/2011;

  contro: [redacted];

  a favore: [redacted].

  Gravante su: NCT fol. 187 p.lle 37, 41, 43.

  (Cfr. allegato n. 11).

- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Siena il 17/09/2019 al N. 1613**;

  contro: [redacted];

  a favore: [redacted]".

  Gravante su: NCT fol. 187 p.lle 39, 45, 46, e fol. 210 p.lle 28, 29, 30, 31, 32.

  (Cfr. allegato n. 12).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Siena** il **25/05/2020 al N. 2293**;
  contro: [redacted]
  a favore: [redacted].
  Gravante sugli immobili in oggetto.
  (Cfr. allegato n. 13).

Si precisa, come sopra detto, che il Tribunale di Siena con sentenza esecutiva n. 907/19 emessa in data 17/09/2019 con formula esecutiva del 24/09/2019 ha dichiarato **l'inefficacia nei confronti dei creditori procedenti** dell'atto trascritto il 30/12/2013 al n. 6550, ma che nessuna annotazione risulta a margine della trascrizione dell'atto medesimo.

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 02/03/2023, non risultano a carico [redacted] ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.
(Cfr. allegato n. 14).

Capitolo 8.
VALUTAZIONE

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di compravendita ed esistenza di parametri normali comuni ai beni da confrontare. L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando i valori agricoli medi della provincia di Siena. Si è così

giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre i seguenti valori di mercato:

- per il terreno a destinazione seminativo: Euro/ha 12.500,00 x ha 29.76.48 = Euro 372.060,00;
- per il terreno a destinazione prato: Euro/ha 2.500,00 x ha 05.50.50 = Euro 13.762,50;
- per il terreno a destinazione uliveto: Euro/ha 23.000,00 x ha 00.05.00 = Euro 1.150,00;
- per il terreno a destinazione pascolo: Euro/ha 1.300,00 x ha 00.59.33 = Euro 771,29;
- per il terreno a destinazione pascolo cespugliato: Euro/ha 1.200,00 x ha 00.02.99 = Euro 35,88.

Il tutto per un valore stimato in complessivi Euro 387.779,67, cifra che viene arrotondata ad **Euro 388.000,00** (Euro trecentoottantottomila/00).

Capitolo 9.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'

E' oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla [redacted]

Capitolo 10.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per l'intero spettante alla [redacted], **su vari terreni** in Comune di Asciano (SI), località Montecalvoli.

Dati catastali: N.C.T. del Comune di Asciano:

- **Fol. 187, p.lla 35 AA**, uliveto, cl. 2, mq 500, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 1,29;
- **Fol. 187 p.lla 35 AB,** pascolo, cl. 1, mq 5.300, R.D. Euro 3,01, R.A. Euro 1,64;
- **Fol. 187 p.lla 37,** seminativo, cl. 4, mq 6.680, R.D. Euro 6,90, R.A. Euro 10,35;
- **Fol. 187 p.lla 39**, seminativo, cl. 3, mq 3.910, R.D. Euro 8,08, R.A. Euro 8,08;
- **Fol. 187 p.lla 40 AA**, pascolo, cl. 2, mq 633, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,10;
- **Fol. 187 p.lla 40 AB,** seminativo, cl. 4, mq 737, R.D. Euro 0,76, R.A. Euro 1,14;
- **Fol. 187 p.lla 41**, seminativo, cl. 4, mq 52.650, R.D. Euro 54,38, R.A. Euro 81,57;
- **Fol. 187 p.lla 42**, seminativo, cl. 3, mq 6.040, R.D. Euro 12,48, R.A. Euro 12,48;
- **Fol. 187 p.lla 43**, seminativo, cl. 4, mq 45.730, R.D. Euro 47,24, R.A. Euro 70,85;
- **Fol. 187 p.lla 44**, seminativo, cl. 4, mq 4.040, R.D. Euro 4,17, R.A. Euro 6,26;
- **Fol. 187 p.lla 45,** seminativo, cl. 4, mq 10.800, R.A. Euro 11,16, R.A. Euro 16,73;
- **Fol. 187 p.lla 46**, seminativo, cl. 4, mq 17.410, R.D. Euro 17,98, R.A. Euro 26,97;
- **Fol. 210 p.lla 13**, seminativo, cl. 3, mq 17.080, R.D. Euro 35,28, R.A. Euro 35,28;
- **Fol. 210 p.lla 15,** seminativo, cl. 4, mq 74.710, R.D. Euro 77,17, R.A. Euro 115,75;
- **Fol. 210 p.lla 28**, seminativo, cl. 5, mq 47.570, R.D. Euro 24,57, R.A. Euro 49,14;
- **Fol. 210 p.lla 29,** seminativo, cl. 4, sup. mq 400, R.D. Euro 0,41, R.A. Euro 0,62;
- **Fol. 210 p.lla 30**, seminativo, cl. 4, mq 2.050, R.D. Euro 2,12, R.A. Euro 3,18;
- **Fol. 210 p.lla 31**, seminativo, cl. 4, mq 7.640, R.D. Euro 7,89, R.A. Euro 11,84;
- **Fol. 210 p.lla 32 AA**, pascolo cespug., cl. 1, mq 299, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,06;
- **Fol. 210 p.lla 32 AB** seminativo, cl. 4, mq 201, R.D. Euro 0,21, R.A. Euro 0,31;
- **Fol. 210 p.lla 58,** prato, cl. U, mq 55.050, R.D. Euro 85,29, R.A. Euro 42,65.

Confini: fol. 187 p.lla 50, fol. 210 p.lla 24, 12, 18, 22.

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Asciano (SI), località Montecalvoli. I

terreni si trovano in posizione dominante, immersi nelle bellissime crete senesi. La zona è rurale, di grande attrattiva e nota a livello turistico. Si giunge ai terreni dalla strada provinciale Lauretana e percorrendo poi una strada bianca, la strada vicinale di Gallico, per circa tre km.

I terreni si sviluppano in un unico corpo e coprono una superficie complessiva pari a circa ha 35.94.30. Sono prevalentemente seminativi ed utilizzati prevalentemente per il pascolo di ovini.

Le **superfici** sono così ripartite:

- seminativo: ha 29.76.48;
- prato: ha 05.50.50;
- uliveto: ha 00.05.00;
- pascolo: ha 00.59.33;
- pascolo cespugliato: ha 00.02.99.

Stato di occupazione: Alla data del sopralluogo i terreni in oggetto risultavano occupati dalla [redacted]

Valore del lotto: Euro 388.000,00.

Capitolo 11.
ELENCO ALLEGATI

1 Documentazione fotografica
2 Documentazione catastale
3 Certificato di destinazione urbanistica
4 Nota trascrizione 4538/1984
5 Nota trascrizione 1761/1988
6 Nota trascrizione 1817/1988
7 Nota trascrizione 6550/2013
8 Nota trascrizione 2147/1975
9 Nota trascrizione 1011/1990
10 Nota trascrizione 5583/2001
11 Nota trascrizione 6725/2011

12 Nota iscrizione 1613/2019

13 Nota trascrizione 2293/2020

14 Aggiornamento visure ipotecarie

——— o ———

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 17/03/2023

Il Consulente tecnico d'ufficio

Dr.ssa Monica Picilocchi