

**TRIBUNALE CIVILE DI SIENA**

**\*\*\*\*\***

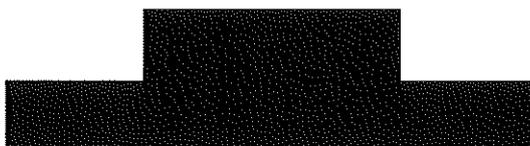
**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2020**

**PROMOSSA DA**



**CONTRO**



**G.E. DOTT. FLAVIO MENNELLA**

**C.T.U. DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI**

---

Dott.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parna n. 1, 52049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 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.	3
Descrizione dei beni oggetto di pignoramento .....	pag.	3
Conformità degli impianti .....	pag.	6
Stato di possesso .....	pag.	6
Attestato di prestazione energetica .....	pag.	6
Calcolo delle superfici .....	pag.	6
Capitolo 4 VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA .....	pag.	7
Capitolo 5 VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE .....	pag.	8
Capitolo 6 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI .....	pag.	8
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.	11
Capitolo 11 ELENCO ALLEGATI .....	pag.	12

---

Dott.ssa MONICA PICCIOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 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 17/08/2021.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/08/2021, 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 13/10/2021, alle ore 9:40, presso i beni pignorati.

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 controllata dalla sottoscritta nel corso delle operazioni peritali. Si precisa al riguardo che il certificato notarile depositato in atti e datato 23/03/2020 indicava un atto di provenienza errato, e che su sollecitazione della scrivente è stata depositata la certificazione notarile rettificata, datata 14/09/2022.

### **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.

---

DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservani n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

**Capitolo 3.**  
**BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**  
trascritto a Siena n. .

**LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà per l'intero**, spettante a [REDACTED]  
[REDACTED] in ragione di 3/4 della piena proprietà e a [REDACTED]  
[REDACTED] in ragione di 1/4 della piena proprietà, **su appartamento, ripostiglio e cantina** in Comune di Rapolano Terme (SI), Borgo Antico Ficaiole n. 100 e 101.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

**N.C.E.U. di Rapolano Terme, Fol 74, p.lla 52 sub. 2** categoria A/4 classe 2, vani 5,5  
Sup. mq 116, rendita catastale Euro 284,05, Nucleo di Ficaiole SNC, Piano T-1;  
Correttamente intestati a: [REDACTED] - proprietà per 1/4 e [REDACTED] - proprietà  
per 3/4.

Le porzioni immobiliari in oggetto non hanno subito nel corso degli anni variazioni catastali.

**Confini:** p.lla 50, p.lla 53.

(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 Rapolano Terme (SI), Borgo Antico Ficaiole n. 100 e 101, in zona rurale e tranquilla.

**Descrizione analitica degli immobili**

Gli immobili afferiscono ad un fabbricato a destinazione residenziale di maggior consistenza, edificato in epoca remota (presumibilmente nel 1856), che si sviluppa su due piani fuori terra.

---

Dott.ssa MONICA PICCIOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservani n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail piccimonica@gmail.com

#### Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in muratura tradizionale con facciate in pietra e laterizio;
- i solai sono in laterizio e calcestruzzo;
- il tetto è a capanna, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in lamiera;
- il portone di ingresso è in legno;
- la rampa di scale esterna comune presenta gradini rivestiti in travertino;
- le imposte esterne, ove presenti, sono di tipo persiana in legno;
- non è presente l'ascensore condominiale.

L'APPARTAMENTO si trova al primo piano dell'edificio e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 93,30. Vi si accede dalla corte comune e poi dalla rampa di scale esterne che permette l'accesso anche all'unità abitativa confinante.

- La **divisione interna** è la seguente:

ballatoio di ingresso, ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno.

- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in piastrelle di maiolica;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- il portoncino di ingresso è in legno;
- le porte sono alcune in legno tamburato, altre in legno tamburato e vetro;
- le finestre hanno infissi in legno e vetrocamera con persiane in legno;
- l'impianto di riscaldamento è assente. Si precisa che, sebbene non funzionanti, sono ancora presenti le vecchie tubazioni a servizio dell'impianto di riscaldamento ora dismesso, mentre che non sono presenti né i caloriferi né la caldaia. È presente un boiler per il riscaldamento dell'acqua in bagno, che non sembra però funzionante;
- l'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia, ma non è presente l'interruttore differenziale (salvavita);

- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia e scarica nella fossa Imhoff.

### **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è scadente, come pure lo stato di conservazione ed uso dell'appartamento.

Sono presenti tracce di umidità nelle pareti e nei soffitti di tutto l'appartamento, umidità che ha causato il deterioramento della tinteggiatura e dell'intonaco in più punti.

L'esterno dell'edificio versa in condizioni scadenti.

Al piano terra dell'edificio si trovano il **RIPOSTIGLIO** e la **CANTINA**. I locali, ai quali si accede dalla corte comune attraverso una porta in legno, presentano una superficie utile netta pari a circa mq 27,40. Il pavimento dei locali è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto sono al grezzo. I due vani sono comunicanti con altro vano il quale è provvisto di distinto accesso e non è riguardato dall'esecuzione in oggetto. Si evidenzia che l'impianto elettrico e quello idrico dovranno essere interamente sostituiti in quanto i cavi fuori traccia presenti sembrano far parte di un unico impianto elettrico, comune con la porzione confinante non eseguita.

Il livello delle finiture complessivamente è molto scadente ed i locali versano in pessimo stato di conservazione ed uso.

### **• Difformità planimetriche**

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. La planimetria è stata pertanto adeguata nel corso delle operazioni peritali.

Si sottolinea che **la corte**, che circonda l'edificio su tre lati (censita al NCT fol. 74 p.lla 50, mq 700) è **comune** alla p.lla 47 subb. 1, 2, 3, 4, p.lla 51 subb 1 e 2, p.lla 52, p.lla 53, p.lla 54, p.lla 55 subb. 1 e 2, p.lla 57 subb. 1, 2, 3.

(Cfr. allegato n. 2)

---

DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 52049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

#### ❖ **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti dell'appartamento alla vigente normativa, sia l'**impianto di riscaldamento, che quello elettrico ed idrico-sanitario**, tutti realizzati in epoca non recente, risultano privi dei relativi certificati di conformità pertanto non possono ritenersi a norma ed allo stato attuale non sono certificabili come conformi. Per fornire l'appartamento dei certificati di conformità sarebbe necessario sostituire integralmente gli impianti, per un costo orientativo complessivo pari a circa Euro 25.000,00.

I locali a piano terra non sono invece forniti di impiantistica funzionante, pertanto sarà necessario installare un nuovo impianto elettrico e idraulico, per un costo orientativo pari ad Euro 5.000,00.

#### ❖ **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano nella disponibilità [REDAZIONE] però non occupava abitualmente l'immobile, avendo la propria residenza altrove.

#### ❖ **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si è provveduto nel corso delle operazioni peritali alla redazione dell'APE. L'immobile è stato classificato in Classe Energetica G. (Cfr. allegato n. 3).

#### ❖ **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile.

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

---

Dot.ssa MONICA PICCIOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.541880 E-mail piccimonica@gmail.com

Destinazione	Ht media mt	Esposi- zione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coeffi- ciente	Superficie commerciale mq
<b>APPARTAMENTO P1</b>							
Ballatoio esterno	3,00	S	Scadente	8,10	8,10	0,25	2,00
Ingresso	3,00	S	Scadente	5,70	7,50	1,00	7,50
Cucina	3,00	S	Scadente	15,20	18,50	1,00	18,50
Soggiorno	3,00	S	Scadente	16,00	22,00	1,00	22,00
Disimpegno	3,00	X	Scadente	6,30	8,00	1,00	8,00
Camera	3,00	N-O	Scadente	14,00	18,50	1,00	18,50
Camera	3,00	N-E	Scadente	22,00	26,00	1,00	26,00
Bagno	3,00	N-O	Scadente	6,00	7,50	1,00	7,50
<b>SUPERFICIE UTILE dell'appartamento al netto delle pareti</b>							<b>Mq 93,30</b>
<b>SUPERFICIE LORDA dell'appartamento</b>							<b>Mq 116,10</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE dell'appartamento</b>							<b>Mq 110,00</b>
<b>RIPOSTIGLIO E CANTINA</b>							
Ripostiglio	2,60	S	Pessime	15,10	22,80	0,30	6,80
Cantina	2,60	S	Pessime	12,30	19,00	0,30	5,70
<b>SUPERFICIE UTILE del ripostiglio e cantina al netto delle pareti</b>							<b>Mq 27,40</b>
<b>SUPERFICIE LORDA del ripostiglio e cantina</b>							<b>Mq 41,80</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE del ripostiglio e cantina</b>							<b>Mq 12,50</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>							<b>Mq 122,50</b>

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dalla norma UNI 10750.

#### Capitolo 4.

#### VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio al quale afferiscono le porzioni immobiliari in oggetto è sottoposto a vincolo paesaggistico ex articolo 136 L.42/2008.

L'area in cui sorge l'edificio ricade nella ZONA A1. aa: tessuto del centro urbano storicizzato.

DOTT.SSA MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

**A) ANNO DI REALIZZO, LICENZE O CONCESSIONI EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI ALLE VARIAZIONI E RISTRUTTURAZIONI**

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni in oggetto è stato edificato in epoca remota, presumibilmente a metà ottocento e presso i competenti uffici comunali non è stata reperita nessuna pratica o titolo autorizzativo relativi alle porzioni in oggetto.

**B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'**

Non è stato reperito il certificato di abitabilità in relazione agli immobili in oggetto.

**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, atti di asservimento, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.

Non risulta costituito condominio relativamente alle porzioni in oggetto.

Non risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale.

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**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio M. Matteoli del 06/09/1967, trascritto a Montepulciano n. \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_  
contro: \_\_\_\_\_;  
a favore: \_\_\_\_\_.

Immobili oggetto di compravendita: fabbricato rurale e aia annessa distinti in catasto rustico al fol.74 p.lle 52 e 56.

---

Dot.ssa MONICA PICCIOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservani n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail piccimonica@gmail.com

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta a Siena il 11/05/2011 al n. 137 (Den. N. 137 Vol. 9990/9. Eredità devoluta *ex lege*  
 contro: [REDACTED] – per la quota di 1/2 di piena proprietà;  
 a favore: [REDACTED] – in ragione di 1/4 di piena proprietà ciascuno.  
 Tra gli immobili devoluti in eredità: porzioni immobiliari in oggetto.  
 (Cfr. allegato n. 4).
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta a Siena il 11/05/2011 al n. 137 (Den. N. 137 Vol. 9990/9. Eredità devoluta *ex lege*;  
 contro: [REDACTED] – per la quota di 1/2 di piena proprietà;  
 a favore: [REDACTED] – in ragione di 1/4 di piena proprietà ciascuno.  
 Tra gli immobili devoluti in eredità: porzioni immobiliari in oggetto.  
 (Cfr. allegato n. 5).

## Capitolo 7.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Siena in data 11/05/2011 al N. 137;  
 contro: [REDACTED];  
 a favore: [REDACTED]  
 Gravante sugli immobili in oggetto.  
 (Cfr. allegato n. 6).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Siena in data 11/05/2011 al N. 137;  
 contro: [REDACTED];  
 a favore: [REDACTED]  
 Gravante sugli immobili in oggetto.  
 (Cfr. allegato n. 7).

---

Dott.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservani n. 27T, 06131 Perugia  
 Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 25/08/2022, non risultano a carico degli esecutati ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 8).

## **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 (superficie, altezza, etc.) 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 la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio 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.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'area in cui l'edificio sorge e le sue condizioni, lo stato di conservazione ed uso dell'abitazione, le condizioni degli impianti, la classe energetica, il livello di piano e la commerciabilità dell'immobile.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre il seguente valore di mercato: Euro/mq 1.200,00 x mq 122,50 = Euro **147.000,00**, valore sul quale applicare i correttivi di stima.

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

Su tale valore, determinato in complessivi Euro 147.000,00, si ritiene necessario

---

DOT.T.SSA MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

**detrarre:**

- **Euro 30.000,00** per il rifacimento degli impianti privi delle certificazioni di conformità o assenti;

**Sulla scorta di quanto sopra il valore del lotto è stato quantificato in complessivi Euro 117.000,00, (Euro 147.000,00 – Euro 30.000,00 = 117.000 Euro centodiciassettemila/00).**

### **Capitolo 9.**

#### **VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'**

E' oggetto di pignoramento il diritto di piena proprietà per l'intero, spettante a [REDACTED] in ragione di 3/4 della piena proprietà e a [REDACTED] in ragione di 1/4 della piena proprietà sugli immobili in oggetto.

**Le porzioni immobiliari non risultano comodamente divisibili** allo scopo di ottenere unità immobiliari distinte, in quanto la loro superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

### **Capitolo 10.**

#### **RIEPILOGO**

##### **LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà per l'intero**, spettante a [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 3/4 della piena proprietà e a [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/4 della piena proprietà, **su appartamento, ripostiglio e cantina** in Comune di Rapolano Terme (SI), Borgo Antico Ficaiole n. 100 e 101.

**Dati catastali: N.C.E.U. di Rapolano Terme, Fol 74, p.lla 52 sub. 2** categoria A/4 classe 2, vani 5,5 Sup. mq 116, rendita catastale Euro 284,05, Nucleo di Ficaiole SNC, Piano T-1;

**Confini:** p.lla 50, p.lla 53.

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Rapolano Terme (SI), Borgo Antico

---

Dott.ssa MONICA PICCIOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail piccimonica@gmail.com



- 3 Attestato di prestazione energetica
- 4 Nota trascrizione
- 5 Nota trascrizione
- 6 Nota iscrizione
- 7 Nota trascrizione 1
- 8 Aggiornamento visure ipotecarie

————— o —————

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 22/11/2022

Il Consulente tecnico d'ufficio

Dr.ssa Monica Picilocchi

---

Dott.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 52049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservani n. 2/T, 06131 Perugia  
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com