

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 221/2018

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
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



INDICE

PREMESSA	pag. 2
Capitolo 1 COMPLETEZZA ED ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE	pag. 2
Capitolo 2 ELENCO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEI PIGNORAMENTI.....	pag. 2
Capitolo 3 LOTTO N. 1	pag. 4
Capitolo 4 LOTTO N. 2	pag. 13
Capitolo 5 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA' ...	pag. 22
Capitolo 6 RIEPILOGO	pag. 22
Capitolo 7 ELENCO ALLEGATI	pag. 24

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



LOTTO 1

Appartamento in Comune di Sinalunga, Via Ciro Pinsuti n. 22, PT

N.C.E.U. di Sinalunga, Fol 63, p.lla 426 sub. 7 (A/2, classe 3, vani 4, sup. cat. mq 96, rendita € 444,15), Via Ciro Pinsuti n. 7/B, piano T.

LOTTO 2

Appartamento in Comune di Sinalunga, Via Ciro Pinsuti n. 22, PT-1

N.C.E.U. di Sinalunga, Fol 63, p.lla 426 sub. 8 (A/2, classe 3, vani 4,5, sup. cat. mq 108, rendita € 499,67), Via Ciro Pinsuti n. 7/B, piano T-1.

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Capitolo 3.

LOTTO 1

Appartamento in Comune di Sinalunga, Via Ciro Pinsuti n. 22, PT

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a [REDACTED] su appartamento a Sinalunga, Via Ciro Pinsuti n. 22, piano terra.

❖ DATI CATASTALI E CONFINI

N.C.E.U. di Sinalunga, **Fol 63, p.lla 426 sub. 7** (A/2, classe 3, vani 4, sup. cat. mq 96, rendita € 444,15), Via Ciro Pinsuti n. 7/B, piano T.

Correttamente intestato a: [REDACTED] – proprietà.

Le porzioni immobiliari in oggetto hanno subito nel corso degli anni le seguenti

VARIAZIONI CATASTALI:

N.C.E.U. Fol 63 p.lla 426 sub. 7 (da variazione del 03/08/2004 prot. SI0075044 per modifica identificativo);

ex Fol 63 p.lla 546 sub. 1 (da variazione del 12/02/2002 prot. 19924 per divisione-ristrutturazione);

ex Fol 63 p.lla 546 (da impianto meccanografico del 30/06/1987).

Confini: proprietà censita al N.C.E.U. Fol 63 p.lla 426 sub. 8, p.lla 438.

(Cfr. documentazione fotografica e catastale allegata ai nn. 1/A e 2/A).

❖ CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla situazione attuale.

❖ DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

L'immobile al quale l'appartamento afferisce è sito in pieno centro storico di

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Sinalunga, in posizione comoda e ben servita.

Dal civico n. 22 di via Pinsuti si accede, attraverso un portone in legno, alla corte interna che conduce (oltre che ad altri immobili) all'edificio che ospita l'appartamento.

Ulteriore accesso si trova in Via delle Fonti, e si giunge all'edificio sempre attraversando una corte interna.

Tale edificio, che si sviluppa su due piani (piano terra e primo), è prospiciente Via delle Fonti, ed ospita due appartamenti, costituenti i lotti n. 1 e 2 della presente perizia.

Il fabbricato è di remota costruzione, si sviluppa in aderenza ad altro edificio, ed è stato ristrutturato all'inizio degli anni duemila.

(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/A).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in muratura tradizionale con tamponature in pietra e laterizio;
- i solai sono con volte a crociera;
- il tetto è a padiglione, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- le finestre sono fornite di scuri interni in legno, le porte-finestre sono fornite di persiane in legno;
- l'edificio non è dotato di ascensore.

Si precisa che provenendo da Via Pinsuti **si accede all'immobile attraverso due corti interne che non sono state pignorate, e sulle quali non risulta gravare alcuna servitù di passo a favore degli immobili pignorati.**

- La prima, censita al NCEU fol 63 p.lla 425, risulta graffata all'edificio censito con lo stesso identificativo catastale (NCEU fol 63 p.lla 425) e risulta altresì censita al NCT fol 63 p.lla 425 (ente urbano ha 00.05.09), di proprietà di terzi e dello stesso esecutato (che è proprietario dell'immobile censito al NCEU fol. 63 p.lla 425 sub. 3 - C2, cl. 3, mq 101).
- La seconda corte, censita al NCEU fol 63 p.lla 438, risulta invece graffata alla p.lla 426 sub. 4 e risulta altresì censita al NCT fol 63 p.lla 438 (ente urbano ha 00.06.37), di proprietà di [REDACTED].

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Anche provenendo da Via delle Fonti si accede all'immobile attraverso due corti interne che non sono state pignorate, e sulle quali non risulta gravare alcuna servitù di passo a favore degli immobili pignorati.

- La prima, censita al NCEU fol 63 p.lla 427, risulta graffata all'edificio censito con lo stesso identificativo catastale (NCEU fol 63 p.lla 427) e risulta altresì censita al NCT fol 63 p.lla 427 (ente urbano ha 00.13.60), di proprietà di [REDACTED].
- Della seconda corte, censita al NCEU fol 63 p.lla 438, si è detto sopra.

Pertanto l'edificio al quale afferisce l'appartamento oggetto di esecuzione appare essere intercluso.

Si sottolinea, per quanto sopra esposto, che l'appartamento pignorato non vanta diritti di sorta sulla corte che si sviluppa davanti all'edificio (censita alle p.lle 427 e 438 ed al cui interno si trova anche la piscina), e neanche sulla piccola porzione antistante l'ingresso dell'immobile, sebbene tale spazio sia delimitato da un muretto e da una siepe e sia attualmente utilizzato dagli ospiti che frequentano la "casa vacanza" come area esterna pertinenziale all'appartamento.

L'APPARTAMENTO è fornito di ingresso indipendente, si trova al piano terra e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 72,80.

- La **divisione interna** è la seguente:
soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni.
- **Difformità planimetriche**
Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
- **Caratteristiche interne**
 - Le pavimentazioni sono in cotto;
 - le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
 - i soffitti sono con volte a crociera in laterizio a vista;
 - il portone e le porte interne sono in legno massello, le porte-finestre da cui si

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



- accede all'appartamento sono protette da persiane in legno;
- le finestre hanno infissi in legno e vetrocamera, con scuri interni in legno;
 - l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata in soggiorno e caloriferi in alluminio;
 - l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
 - l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, allacciato alla condotta comunale delle acque e scarica nella pubblica fognatura.;
 - l'appartamento è dotato di campanelliera esterna e di citofono.

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è buono ed i locali versano in buono stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in buone condizioni manutentive.

❖ **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, sia l'**impianto di riscaldamento, che quello elettrico ed idrico-sanitario** risultano forniti dei relativi certificati di conformità.

(Cfr. allegato n. 10).

❖ **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

❖ **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo la porzione in oggetto risultava gestita personalmente dall'esecutato (senza contratti di locazione in essere) che la utilizza per svolgervi attività di "casa vacanza".

❖ **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



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:

Destinazione	Ht media mt	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
APPARTAMENTO Piano T							
Soggiorno e angolo cottura	4,00	NE-SO	buona	25,50	31,00	1,00	31,00
Camera	4,00	NE-SE	buona	14,30	19,20	1,00	19,20
Disimpegno	4,00	x	buona	1,60	2,60	1,00	2,60
Bagno	4,00	S-O	buona	4,80	7,90	1,00	7,90
Camera	4,00	NE-SO	buona	21,80	27,20	1,00	27,20
Bagno	4,00	S-O	buona	4,80	7,20	1,00	7,20
SUPERFICIE UTILE							Mq 72,80
Superficie lorda							Mq 95,10
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE							Mq 95,10

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

❖ VERIFICA URBANISTICA

L'edificio al quale afferiscono le porzioni immobiliari in oggetto è classificato dal nuovo Regolamento Urbanistico come "Edificio n. 960 - Scheda del patrimonio urbano n. 818".

Secondo il Regolamento urbanistico adottato l'area ricade nell' "Area urbana di Sinalunga – perimetro del centro abitato di Sinalunga – Tessuti storici" (Tavola PR02) ed il fabbricato è sottoposto a "Classe 6 – edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico (art. 63).

L'area in cui sorge l'edificio non è soggetta a vincolo idrogeologico o paesaggistico.

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



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

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato in epoca remota e presso i competenti uffici comunali sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 95 del 09/07/1969;
- Autorizzazione a eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 67 del 04/06/1991;
- Dia prot. 7938 del 11/05/1999;
- Concessione gratuita n. 90 del 23/07/1999;

(Cfr. allegato n. 10).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

Risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità in relazione alle porzioni in oggetto a firma dell'Arch. [REDACTED] in data 01/03/2002.

(Cfr. allegato n. 10).

**C) SANATORIA DELLE IRREGOLARITA' EDILIZIE ED URBANISTICHE
RISCONTRATE**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate irregolarità edilizie.

**❖ 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 tra le porzioni del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, né 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.

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

❖ **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

- **VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO** ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Sinalunga in data 06/12/1984 e trascritto a Montepulciano il 27/12/1984 al n. 3473;

contro: [REDACTED];

a favore: [REDACTED]

(Cfr. nota allegato n. 4).

- **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'** ricevuta dal Notaio [REDACTED] di Sinalunga in data 18/03/1985 e trascritta a Montepulciano il 11/04/1985 al n. 964;

contro: [REDACTED];

a favore: [REDACTED].

(Cfr. nota allegato n. 5).

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta a Montepulciano il 20/09/1985 al n. 2014 (Den. n. 79 vol. 300 – eredità devoluta in virtù di testamento olografo);

contro: [REDACTED];

a favore: [REDACTED].

Tra gli immobili devoluti in eredità [REDACTED]:

quota di 1/1 di piena proprietà del bene in oggetto (all'epoca censito al NCEU fol 63 p.lla 546).

(Cfr. nota allegato n. 6).

❖ **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI**

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data 02/03/2009 al N. 160;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Gravante tra l'altro sull'immobile in oggetto.

(Cfr. allegato n. 7).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data **14/12/2018 al N. 3529**;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED].

Gravante tra l'altro sull'immobile in oggetto.

(Cfr. allegato n. 8).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 04/07/2019, non risultano a carico del sig. [REDACTED] ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto. (Cfr. allegato n. 9).

❖ 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

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



nel debito conto l'area in cui l'edificio sorge, lo stato di conservazione ed uso, le condizioni degli impianti, la classe energetica e la commerciabilità delle porzioni immobiliari.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre il seguente valore di mercato: Euro/mq 1.200,00 x mq 95,10 = Euro 114.120,00.

Sulla scorta di quanto sopra il valore del lotto è stato quantificato in Euro 114.120,00, cifra che viene arrotondata ad **Euro 114.000,00 (Euro centoquattordicimila/00).**

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Capitolo 4.

LOTTO 2

Appartamento in Comune di Sinalunga, Via Ciro Pinsuti n. 22, PT

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a [REDACTED] su appartamento a Sinalunga, Via Ciro Pinsuti n. 22, piano terra e primo.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

N.C.E.U. di Sinalunga, **Fol 63, p.lla 426 sub. 8** (A/2, classe 3, vani 4,5, sup. cat. mq 108, rendita € 499,67), Via Ciro Pinsuti n. 7/B, piano T-1.

Correttamente intestato a: [REDACTED] – proprietà.

Le porzioni immobiliari in oggetto hanno subito nel corso degli anni le seguenti

VARIAZIONI CATASTALI:

N.C.E.U. Fol 63 p.lla 426 sub. 8 (da variazione del 03/08/2004 prot. SI0075045 per modifica identificativo);

ex Fol 63 p.lla 546 sub. 2 (da variazione del 12/02/2002 prot. 19924 per divisione-ristrutturazione);

ex Fol 63 p.lla 546 (da impianto meccanografico del 30/06/1987).

Confini: proprietà censita al N.C.E.U. Fol 63 p.lla 426 sub. 7, p.lla 438.

(Cfr. documentazione fotografica e catastale allegata ai nn. 1/B e 2/B).

❖ **CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento è conforme alla situazione attuale.

❖ **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

L'immobile al quale l'appartamento afferisce è sito in pieno centro storico di

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Sinalunga, in posizione comoda e ben servita.

Dal civico n. 22 di via Pinsuti si accede, attraverso un portone in legno, alla corte interna che conduce (oltre che ad altri immobili) all'edificio che ospita l'appartamento.

Ulteriore accesso si trova in Via delle Fonti, e si giunge all'edificio sempre attraversando una corte interna.

Tale edificio, che si sviluppa su due piani (piano terra e primo), è prospiciente Via delle Fonti, ed ospita due appartamenti, costituenti i lotti n. 1 e 2 della presente perizia.

Il fabbricato è di remota costruzione, si sviluppa in aderenza ad altro edificio, ed è stato ristrutturato all'inizio degli anni duemila.

(Cfr. documentazione fotografica, allegato n. 1/B).

Caratteristiche dell'edificio:

- La struttura portante è in muratura tradizionale con tamponature in pietra e laterizio;
- i solai sono con volte a crociera;
- il tetto è a padiglione, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- le finestre sono fornite di scuri interni in legno, le porte-finestre sono fornite di persiane in legno;
- l'edificio non è dotato di ascensore.

Si precisa che provenendo da Via Pinsuti **si accede all'immobile attraverso due corti interne che non sono state pignorate, e sulle quali non risulta gravare alcuna servitù di passo a favore degli immobili pignorati.**

- La prima, censita al NCEU fol 63 p.lla 425, risulta graffata all'edificio censito con lo stesso identificativo catastale (NCEU fol 63 p.lla 425) e risulta altresì censita al NCT fol 63 p.lla 425 (ente urbano ha 00.05.09), di proprietà di terzi e dello stesso esecutato (che è proprietario dell'immobile censito al NCEU fol. 63 p.lla 425 sub. 3 - C2, cl. 3, mq 101).
- La seconda corte, censita al NCEU fol 63 p.lla 438, risulta invece graffata alla p.lla 426 sub. 4 e risulta altresì censita al NCT fol 63 p.lla 438 (ente urbano ha 00.06.37), di proprietà di [REDACTED]

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Anche provenendo da Via delle Fonti si accede all'immobile attraverso due corti interne che non sono state pignorate, e sulle quali non risulta gravare alcuna servitù di passo a favore degli immobili pignorati.

- La prima, censita al NCEU fol 63 p.lla 427, risulta graffata all'edificio censito con lo stesso identificativo catastale (NCEU fol 63 p.lla 427) e risulta altresì censita al NCT fol 63 p.lla 427 (ente urbano ha 00.13.60), di proprietà di [REDACTED]
- Della seconda corte, censita al NCEU fol 63 p.lla 438, si è detto sopra.

Pertanto l'edificio al quale afferisce l'appartamento oggetto di esecuzione appare essere intercluso.

Si sottolinea, per quanto sopra esposto, che l'appartamento pignorato non vanta diritti di sorta sulla corte che si sviluppa davanti all'edificio (censita alle p.lle 427 e 438 ed al cui interno si trova anche la piscina), e neanche sulla piccola porzione antistante l'ingresso dell'immobile, sebbene tale spazio sia delimitato da un muretto e da una siepe e sia attualmente utilizzato dagli ospiti che frequentano la "casa vacanza" come area esterna pertinenziale all'appartamento.

L'APPARTAMENTO è fornito di ingresso indipendente al piano terra, si sviluppa al primo piano dell'edificio e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 77,10.

- **La divisione interna** è la seguente:
vano scale, cucina-pranzo, soggiorno, camera, antibagno e due bagni.
- **Difformità planimetriche**
Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
- **Caratteristiche interne**
 - Il vano scale presenta gradini rivestiti in travertino;
 - le pavimentazioni sono in cotto, ad eccezione della camera pavimentata in parquet;
 - le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dei bagni e

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



- dell'angolo cottura che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- i soffitti sono a capanna, con travi in legno e laterizio a vista;
 - il portone e le porte interne sono in legno massello;
 - le finestre hanno infissi in legno e vetrocamera, con scuri interni in legno;
 - l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia alloggiata nell'antibagno e caloriferi in alluminio;
 - l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
 - l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, allacciato alla condotta comunale delle acque e scarica nella pubblica fognatura.;
 - l'appartamento è dotato di campanelliera esterna e di citofono.

• **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture complessivamente è buono ed i locali versano in buono stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in buone condizioni manutentive.

❖ **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, sia l'**impianto di riscaldamento, che quello elettrico ed idrico-sanitario** risultano forniti dei relativi certificati di conformità.

(Cfr. allegato n. 10).

❖ **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

❖ **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo la porzione in oggetto risultava gestita personalmente dall'esecutato (senza contratti di locazione in essere) che la utilizza per svolgervi attività di "casa vacanza".

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



❖ 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:

Destinazione	Ht media mt	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
APPARTAMENTO Piano T-1							
Vano scale	x	NE-SO	buona	6,20	7,30	0,25	1,80
Cucina-pranzo	2,77	NE-SO	buona	20,80	24,50	1,00	24,50
Antibagno	2,77	x	buona	1,60	2,50	1,00	2,50
Bagno	2,77	NE	buona	3,60	5,10	1,00	5,10
Soggiorno	2,77	NE-SO	buona	22,90	28,20	1,00	28,20
Camera	2,77	NE	buona	16,70	22,00	1,00	22,00
Bagno	2,77	SO	buona	5,30	9,00	1,00	9,00
SUPERFICIE UTILE						Mq 77,10	
Superficie lorda						Mq 98,60	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE						Mq 93,10	

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

❖ VERIFICA URBANISTICA

L'edificio al quale afferiscono le porzioni immobiliari in oggetto è classificato dal nuovo Regolamento Urbanistico come "Edificio n. 960 - Scheda del patrimonio urbano n. 818".

Secondo il Regolamento urbanistico adottato l'area ricade nell' "Area urbana di Sinalunga – perimetro del centro abitato di Sinalunga – Tessuti storici" (Tavola PR02)

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



ed il fabbricato è sottoposto a “Classe 6 – edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico (art. 63).

L’area in cui sorge l’edificio non è soggetta a vincolo idrogeologico o paesaggistico.

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

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato in epoca remota e presso i competenti uffici comunali sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n. 95 del 09/07/1969;
- Autorizzazione a eseguire lavori di manutenzione straordinaria n. 67 del 04/06/1991;
- Dia prot. 7938 del 11/05/1999;
- Concessione gratuita n. 90 del 23/07/1999;

(Cfr. allegato n. 10).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA’ E ABITABILITA’

Risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità in relazione alle porzioni in oggetto a firma dell’Arch. [REDACTED] in data 01/03/2002.

(Cfr. allegato n. 10).

C) SANATORIA DELLE IRREGOLARITA’ EDILIZIE ED URBANISTICHE RISCONTRATE

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate irregolarità edilizie.

❖ 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 tra le porzioni del fabbricato di cui è parte l’immobile in oggetto, né risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale.

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Le porzioni immobiliari in oggetto non risultano gravate da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o da usi civici.

Le finiture del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto non hanno caratteristiche di pregio od ornamentali.

❖ **PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

- **VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO** ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Sinalunga in data 06/12/1984 e trascritto a Montepulciano il **27/12/1984 al n. 3473**;

contro [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

(Cfr. nota allegato n. 4).

- **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'** ricevuta dal Notaio [REDACTED] di Sinalunga in data 18/03/1985 e trascritta a Montepulciano il **11/04/1985 al n. 964**;

contro [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

(Cfr. nota allegato n. 5).

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta a Montepulciano il **20/09/1985 al n. 2014** (Den. n. 79 vol. 300 – eredità devoluta in virtù di testamento olografo);

contro [REDACTED]

a favore [REDACTED]

Tra gli immobili devoluti in eredità a [REDACTED]

quota di 1/1 di piena proprietà del bene in oggetto (all'epoca censito al NCEU fol 63 p.lla 546).

(Cfr. nota allegato n. 6).

❖ **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI**

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data **02/03/2009 al N. 160**;

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



contro [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Gravante tra l'altro sull'immobile in oggetto.

(Cfr. allegato n. 7).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data **14/12/2018 al N. 3529**;

contro [REDACTED]

a favore [REDACTED]

Gravante tra l'altro sull'immobile in oggetto.

(Cfr. allegato n. 8).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 04/07/2019, non risultano a carico del sig. [REDACTED] ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto. (Cfr. allegato n. 9).

❖ 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.

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



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, lo stato di conservazione ed uso, le condizioni degli impianti, la classe energetica e la commerciabilità delle porzioni immobiliari.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre il seguente valore di mercato: Euro/mq 1.200,00 x mq 93,10 = Euro 111.720,00.

Sulla scorta di quanto sopra il valore del lotto è stato quantificato in Euro 111.720,00, cifra che viene arrotondata ad **Euro 112.000,00 (Euro centododicimila/00).**

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Capitolo 5.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'

E' oggetto di pignoramento **il diritto di proprietà piena ed esclusiva per l'intero** spettante al sig. [REDACTED] sugli immobili in oggetto.

Le porzioni immobiliari che costituiscono ciascun lotto 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 6.

RIEPILOGO

LOTTO N. 1

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a [REDACTED] su appartamento a Sinalunga, Via Ciro Pinsuti n. 22, piano terra.

Dati catastali: N.C.E.U. di Sinalunga, **Fol 63, p.lla 426 sub. 7** (A/2, classe 3, vani 4, sup. cat. mq 96, rendita € 444,15), Via Ciro Pinsuti n. 7/B, piano T.

Confini: proprietà censita al N.C.E.U. Fol 63 p.lla 426 sub. 8, p.lla 438.

Descrizione: L'immobile al quale l'appartamento afferisce è sito in pieno centro storico di Sinalunga, in posizione comoda e ben servita.

Dal civico n. 22 di via Pinsuti si accede, attraverso un portone in legno, alla corte interna che conduce (oltre che ad altri immobili) all'edificio che ospita l'appartamento.

Ulteriore accesso si trova in Via delle Fonti, e si giunge all'edificio sempre attraversando una corte interna.

Si precisa che nessuna delle corti da cui si accede all'immobile è stata pignorata e sulle stesse non risulta gravare alcuna servitù di passo a favore degli immobili pignorati.

Pertanto l'edificio al quale afferisce l'appartamento oggetto di esecuzione appare essere intercluso.

Tale edificio, che si sviluppa su due piani (piano terra e primo), è prospiciente Via delle

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Fonti, ed ospita due appartamenti, costituenti i lotti n. 1 e 2 della presente perizia.

Il fabbricato è di remota costruzione, si sviluppa in aderenza ad altro edificio, ed è stato ristrutturato all'inizio degli anni duemila.

L'APPARTAMENTO è fornito di ingresso indipendente, si trova al piano terra e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 72,80.

La **divisione interna** è la seguente: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni.

Il livello delle finiture complessivamente è buono ed i locali versano in buono stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in buone condizioni manutentive.

L'appartamento è stato classificato in Classe Energetica E.

Stato di occupazione degli immobili: Alla data del sopralluogo la porzione in oggetto risultava gestita personalmente dall'esecutato (senza contratti di locazione in essere) che la utilizza per svolgervi attività di "casa vacanza".

La superficie commerciale è pari a **mq 95,10**.

Valore del lotto: Euro 114.000,00.

LOTTO N. 2

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante a [REDACTED] su appartamento a Sinalunga, Via Ciro Pinsuti n. 22, piano terra e primo.

Dati catastali: N.C.E.U. di Sinalunga, **Fol 63, p.lla 426 sub. 8** (A/2, classe 3, vani 4,5, sup. cat. mq 108, rendita € 499,67), Via Ciro Pinsuti n. 7/B, piano T-1.

Confini: proprietà censita al N.C.E.U. Fol 63 p.lla 426 sub. 7, p.lla 438.

Descrizione: L'immobile al quale l'appartamento afferisce è sito in pieno centro storico di Sinalunga, in posizione comoda e ben servita.

Dal civico n. 22 di via Pinsuti si accede, attraverso un portone in legno, alla corte interna che conduce (oltre che ad altri immobili) all'edificio che ospita l'appartamento.

Ulteriore accesso si trova in Via delle Fonti, e si giunge all'edificio sempre attraversando una corte interna.

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



Si precisa che nessuna delle corti da cui si accede all'immobile è stata pignorata e sulle stesse non risulta gravare alcuna servitù di passo a favore degli immobili pignorati. Pertanto **l'edificio al quale afferisce l'appartamento oggetto di esecuzione appare essere intercluso.**

Tale edificio, che si sviluppa su due piani (piano terra e primo), è prospiciente Via delle Fonti, ed ospita due appartamenti, costituenti i lotti n. 1 e 2 della presente perizia.

Il fabbricato è di remota costruzione, si sviluppa in aderenza ad altro edificio, ed è stato ristrutturato all'inizio degli anni duemila.

L'APPARTAMENTO è fornito di ingresso indipendente al piano terra, si sviluppa al primo piano dell'edificio e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 77,10.

La **divisione interna** è la seguente: vano scale, cucina-pranzo, soggiorno, camera, antibagno e due bagni.

Il livello delle finiture complessivamente è buono ed i locali versano in buono stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in buone condizioni manutentive.

L'appartamento è stato classificato in Classe Energetica E.

Stato di occupazione degli immobili: Alla data del sopralluogo la porzione in oggetto risultava gestita personalmente dall'esecutato (senza contratti di locazione in essere) che la utilizza per svolgervi attività di "casa vacanza".

La superficie commerciale è pari a **mq 93,10**.

Valore del lotto: Euro 112.000,00.

Capitolo 7.

ELENCO ALLEGATI

- 1/A Documentazione fotografica lotto n. 1
- 1/B Documentazione fotografica lotto n. 2
- 2/A Documentazione catastale - lotto n. 1
- 2/B Documentazione catastale - lotto n. 2
- 3/A Attestato prestazione energetica - lotto n. 1

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



- 3/B Attestato prestazione energetica - lotto n. 2
- 4 Nota trascrizione 3473/1984
- 5 Nota trascrizione 964/1985
- 6 Nota trascrizione 2014/1985
- 7 Nota iscrizione 160/2009
- 8 Nota trascrizione 3529/2018
- 9 Aggiornamento visure ipotecarie
- 10 Documentazione edilizia

_____ ○ _____

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 12/09/2019

Il Consulente tecnico d'ufficio

Dr.ssa Monica Picilocchi

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
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

