

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

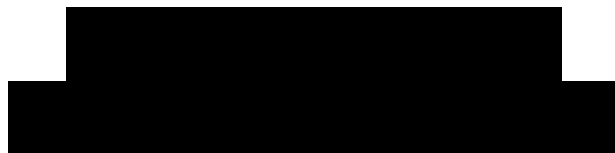
RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 121/2023

PROMOSSA DA

AMCO S.P.A.

CONTRO



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. 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.	5
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.	12
Capitolo 11 ELENCO ALLEGATI	pag.	13

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 07/01/2024.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/01/2024, 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 12/06/2024, alle ore 9:30, 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. 567 2° 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 Montepulciano n. 3014/2023

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero spettante [redacted] tra loro coniugati in regime di separazione dei beni, su **appartamento ed autorimessa** in Comune di Torrita di Siena (SI), via Europa n. 6.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, Fol 29, p.lla 663 sub. 7** (A/2, classe 3, vani 5,5, sup. cat. mq 90, rendita € 624,91), via Europa n. 6, piano S1-3;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, Fol 29, p.lla 663 sub. 13** (C/6, classe 4, sup. cat. mq 17, rendita € 88,68), via Europa n. 6, piano S1.

Correttamente intestati a: [redacted]

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

Confini: vano scala condominiale, affacci sul resede circostante il fabbricato.

(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 Torrita di Siena (SI), via Europa n. 6, in zona residenziale, tranquilla e ben servita.

Descrizione analitica degli immobili

Gli immobili afferiscono ad un fabbricato a destinazione residenziale di maggior consistenza, edificato alla fine degli anni settanta, che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in muratura intonacata e tinteggiata;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è a padiglione, con sovrastante copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in plastica;
- il portone di ingresso è in alluminio e vetro;
- il vano scale presenta pavimentazioni e gradini rivestiti in travertino, con pareti intonacate e tinteggiate;
- le imposte esterne sono ad avvolgibili in PVC;
- non è presente l'ascensore condominiale.

L'APPARTAMENTO si trova al terzo piano dell'edificio e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 85,50. Vi si accede dal vano scale condominiale.

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

ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi.

- **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità planimetriche, ad eccezione della copertura della finestra del soggiorno orientata a nord, mediante una parete presumibilmente in cartongesso. La finestra sembra essere comunque ancora presente, come si evince dalle foto esterne della facciata del palazzo. Sarà pertanto possibile ripristinare l'apertura mediante la rimozione della parete, per un costo stimato pari a circa euro 2.000,00.

- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;

- 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 in legno tamburato;
- le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con avvolgibili esterni in PVC;
- L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a metano, con caldaia posizionata in cucina e caloriferi in alluminio;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è alimentato dall'acquedotto comunale e scarica nella pubblica fognatura.

Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è normale, mentre lo stato di conservazione ed uso dell'appartamento è mediocre per la presenza di numerose tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura dell'edificio. Tali infiltrazioni hanno lesionato in vari punti la tinteggiatura delle pareti e dei solai ed hanno anche causato il distacco di alcune porzioni di intonaco.

L'esterno dell'edificio versa in condizioni normali.

L'**AUTORIMESSA** si trova al piano seminterrato e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 15,10. Vi si accede dal resede condominiale attraverso una porta basculante carrabile ad apertura manuale. Il locale è pavimentato con piastrelle in gres, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Il livello delle finiture complessivamente è normale ed il locale versa in normale stato di conservazione ed uso.

❖ CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, sia **l'impianto di riscaldamento, che quello elettrico ed idrico-sanitario**, tutti realizzati

alla fine degli anni settanta, 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'immobile dei certificati di conformità sarebbe necessario sostituire integralmente gli impianti, per un costo orientativo complessivo pari a circa Euro 25.000,00. Si precisa che al momento del sopralluogo le porzioni immobiliari apparivano disabitate da svariati anni e che le utenze erano staccate. Pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impiantistica esistente.

❖ **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano libere.

❖ **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:

Destinazione	Ht media mt	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
APPARTAMENTO							
Ingresso-corridoio	2,90	x	discreta	9,40	11,80	1,00	11,80
Cucina	2,90	N	discreta	12,60	14,80	1,00	14,80
Bagno	2,90	N	discreta	7,60	9,50	1,00	9,50
Ripostiglio	2,90	x	discreta	1,90	2,70	1,00	2,70
Soggiorno	2,90	N-O	discreta	15,80	19,50	1,00	19,50
Cameretta	2,90	O	discreta	10,00	11,50	1,00	11,50
Camera	2,90	S	discreta	14,70	17,00	1,00	17,00
Balcone	x	N	normale	7,00	7,00	0,25	1,80

Balcone	x	O	normale	6,50	6,50	0,25	1,60
SUPERFICIE UTILE dell'appartamento al netto delle pareti							Mq 85,50
SUPERFICIE LORDA dell'appartamento							Mq 100,30
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'appartamento							Mq 90,20
AUTORIMESSA							
Autorimessa	2,50	N	normale	15,10	17,00	0,50	8,50
SUPERFICIE UTILE dell'autorimessa al netto delle pareti							Mq 15,10
SUPERFICIE LORDA dell'autorimessa							Mq 17,00
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'autorimessa							Mq 8,50
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE							Mq 98,70

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

Capitolo 4.

VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA

L'area in cui sorge l'edificio non risulta sottoposta a vincoli.

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 virtù della Concessione edilizia n. 96/77 del 27/05/1977 e successiva Autorizzazione edilizia n. 217 del 03/03/1981.

Sono state inoltre reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Collaudo statico del 30/01/1980;
- DIA n. 95/1997.

(Cfr. allegato n. 4).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

Risulta rilasciato il Certificato di abitabilità in data 10/07/1981. (Cfr. allegato n. 4).

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.

Sulla base della certificazione prodotta in data 22/06/2024 dall'amministratore pro-tempore del condominio di cui sono parte i cespiti in oggetto, [REDACTED], risultano ancora da versare rate condominiali insolute relative all'ultimo biennio per un importo pari ad Euro 1.368,08.

Non risultano lavori condominiali deliberati e non ancora eseguiti, tuttavia è stata già discussa in assemblea la necessità di svolgere alcuni lavori in relazione alla impermeabilizzazione della copertura dell'edificio. I millesimi di proprietà risultano essere 118,702.

(Cfr. allegato n. 5).

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.

Si precisa che spettano alle porzioni in oggetto i proporzionali diritti di comproprietà sulle **parti condominiali comuni** (vano scale, locale deposito acqua, centrale termica al piano seminterrato, resede circostante l'edificio).

(Cfr. titolo allegato n. 7)

Capitolo 6.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio M. P. Bersotti di Asciano del 13/08/1997, trascritto a Montepulciano il **30/08/1997 al n. 2105**;
contro: [REDACTED];

a favore: [REDACTED].

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà dei cespiti in oggetto.

(Cfr. nota e titolo allegato n. 6).

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio M. P. Bersotti di Sinalunga del 16/11/2005, trascritto a Montepulciano il **07/12/2005 al n. 3678**;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED] - tra loro coniugati in regime di separazione dei beni – in ragione di 1/2 ciascuno.

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà dei cespiti in oggetto.

(Cfr. nota e titolo allegato n. 7).

Capitolo 7.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data **21/11/2005 al N. 1554**;

contro: [REDACTED];

a favore: “[REDACTED]”

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 8).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data **11/09/2023 al N. 3014**;

contro: [REDACTED];

a favore: [REDACTED]

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 9).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 01/07/2024, non risultano a carico degli esecutati ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

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 1.300,00 x mq 98,70 = **Euro 128.310,00**, sul quale applicare i correttivi di stima.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Su tale valore, determinato in complessivi Euro 128.310,00, si ritiene necessario

detrarre:

- **Euro 25.000,00** per il rifacimento degli impianti ottenere le certificazioni di conformità;
- **Euro 2.000,00** per la riapertura della finestra in soggiorno;
- **Euro 1.368,08** per rate condominiali insolute.

Pertanto il valore dell'immobile è stimato in complessivi Euro 99.941,92 (Euro 128.310,00 – Euro 25.000,00 – Euro 2.000,00 – Euro 1.368,08).

ABBATTIMENTO FORFETARIO DEL VALORE

Su tale valore, determinato in Euro 99.941,92, si ritiene opportuno operare un **abbattimento forfetario del 15%** (pari ad Euro 14.991,28) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive.

Sulla scorta di quanto sopra il valore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato quantificato in complessivi Euro 84.950,63 (Euro 99.941,92 – Euro 14.991,28), valore che viene arrotondato ad Euro 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00).

Capitolo 9.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'

E' oggetto di pignoramento **il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero** spettante [REDACTED]

Salvatore 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 la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente per l'intero spettante [REDACTED]

[REDACTED] tra loro coniugati in regime di separazione dei beni, su **appartamento ed autorimessa** in Comune di Torrita di Siena (SI), via Europa n. 6.

Dati catastali:

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, Fol 29, p.lla 663 sub. 7** (A/2, classe 3, vani 5,5, sup. cat. mq 90, rendita € 624,91), via Europa n. 6, piano S1-3;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, Fol 29, p.lla 663 sub. 13** (C/6, classe 4, sup. cat. mq 17, rendita € 88,68), via Europa n. 6, piano S1.

Correttamente intestati a: [REDACTED]

Confini: vano scala condominiale, affacci sul resede circostante il fabbricato.

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Torrita di Siena (SI), via Europa n. 6, in zona residenziale, tranquilla e ben servita.

Gli immobili afferiscono ad un fabbricato a destinazione residenziale di maggior consistenza, edificato alla fine degli anni settanta, che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

L'APPARTAMENTO si trova al terzo piano dell'edificio e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 85,50. Vi si accede dal vano scale condominiale.

La **divisione interna** è la seguente: ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, due camere, un bagno, un ripostiglio, due balconi.

Stato di manutenzione: il livello delle finiture è normale, mentre lo stato di conservazione ed uso dell'appartamento è mediocre per la presenza di tracce di infiltrazioni provenienti dalla copertura dell'edificio. L'esterno dell'edificio versa in

condizioni normali.

L'**AUTORIMESSA** si trova al piano seminterrato e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 15,10. Vi si accede dal resede condominiale attraverso una porta basculante carrabile ad apertura manuale. Il livello delle finiture complessivamente è normale ed i locali versano in normale stato di conservazione ed uso.

La **superficie commerciale** dell'appartamento è pari a **mq 90,20**, **quella** dell'autorimessa è pari a **mq 8,50**.

La **superficie commerciale** totale è pari a **mq 98,70**.

Stato di occupazione: alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano libere.

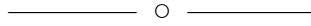
L'immobile è stato classificato in Classe Energetica G.

Valore del lotto: Euro 85.000,00.

Capitolo 11.

ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Attestato di prestazione energetica
- 4 Documentazione edilizia
- 5 Certificazione resa dall'amministratore di condominio
- 6 Nota trascrizione 2105/1997
- 7 Nota e titolo trascrizione 3678/2005
- 8 Nota iscrizione 1554/2005
- 9 Nota trascrizione 3014/2023
- 10 Aggiornamento visure ipotecarie



Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 05/07/2024

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. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com