

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

RELAZIONE DI STIMA

PARTE E

Perizia di stima beni in Monticiano

Loc. Castello di Tocchi

Fog. 50 p.lla 52 sub. 5

LIQUIDAZIONE TOTALE BENI

N. 1872/2014 Cron. 1668/16

N. 1873/2014 Cron. 1669/16

N. 1874/2014 Cron. 1670/16

Aggiornamento 18.12.2023

Curatore dott. Stefano Guerrini

C.T.U. GEOM. FRANCESCO CRESTI

INDICE

PREMESSA	pag.
Capitolo 1 CRITERI DI VALUTAZIONE.....	pag.
Capitolo 2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag.
Capitolo 3 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI.....	pag.
Capitolo 4 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.
Capitolo 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE CONDOMINIALI	pag.
Capitolo 6 PROVENIENZA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI.....	pag.
Capitolo 7 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA	pag.
Capitolo 8 VINCOLI E FINITURE.....	pag.
Capitolo 9 FORMALITA' DELLE QUALI VA ORDINATA LA CANCELLAZIONE.....	pag.
Capitolo 10 VALUTAZIONE	pag.
Capitolo 11 VALUTAZIONE DELL'EVENTUALE QUOTA	pag.
Capitolo 12 DESCRIZIONE DEI BENI AI FINI DELL'ORDINANZA DI VENDITA	pag.

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Francesco Cresti, con ordinanza di nomina del 31 Luglio 2018, veniva nominato Consulente Tecnico dal dott. Maurizio Accordi, Liquidatore Giudiziale nell' ambito delle procedure da Sovraindebitamento e per la liquidazione totale dei beni, tale nomina veniva convalidata dal Giudice in data 31.08.2018.

L' incarico comprende i seguenti quesiti:

1. *Accertamento tecnico volto alla verifica della conformità urbanistica di tutti gli immobili*
2. *Valutazione dei seguenti compendi:*
 - *Immobile in Monticiano fraz. Castello di Tocchi – Fog.50 p.lla 52 sub. 5*

- Capitolo 1.

- CRITERI DI REDAZIONE DELLA PRESENTE STIMA -

Oggetto del presente incarico pertanto è quello di identificare i beni oggetto di stima, con indicazione per ciascun immobile esaminato, dei dati catastali, ubicazione, confini ed eventualmente delle iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto di perizia oltre che di valutarne il valore di mercato all'attualità.

Verrà pertanto data indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Inoltre verrà effettuata una verifica dello stato esterno ed interno degli immobili, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di essi siano esercitati diritti personali di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi dell'art. 2923 c.c.. Per quanto riguarda la conformità urbanistica verrà evidenziata l'epoca in cui venne realizzato l'immobile riportando gli estremi della licenza o della concessione edilizia e la loro conformità o meno con gli strumenti urbanistici e la rispondenza delle costruzioni alle previsioni della concessione, le eventuali modifiche subite dalla costruzioni e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle varianti o ristrutturazioni, l'esistenza della dichiarazione di agibilità di ogni cespite immobiliare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione

urbanistica previsto dalla vigente normativa; se e con quale procedura e con quale spesa le eventuali irregolarità edilizie riscontrate possono essere sanate.

Verrà pertanto determinata la valutazione complessiva di ciascun bene, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie, del valore a m. quadro e del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione), i vincoli e gli eventuali oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, costi da sostenersi per bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici e per eliminazione opere abusive e spese amministrative e per altri oneri e pesi. Tali dati e considerazioni forniranno la base della descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita. Sono stati quindi eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari ed urbanistici in riferimento agli immobili interessati.

Capitolo 2.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO

APPARTAMENTO IN MONTICIANO fraz. Castello di Tocchi censito al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Monticiano, Fog. 50, p.lla 52 sub. 5**
Categoria Catastale D/10, Superficie Catastale Totale: 104 m² Rendita Catastale Euro 2.692,00.

Capitolo 3.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

L' immobiliare in oggetto è sita nel Comune di Monticiano, Fraz. Castello di

Tocchi al n. 6, al piano seminterrato, terreno e primo.

L'unità abitativa di cui trattasi fa parte del complesso immobiliare di maggior consistenza, principalmente adibito a civili abitazioni, che si sviluppa in più corpi di fabbrica contigui posti sul fronte strada che prospettano nella piazza interna del Castello di Tocchi.

Caratteristiche dell' edificio

Il corpo di fabbrica di cui fa parte il cespite in oggetto presenta le seguenti caratteristiche:

- la struttura portante è in muratura portante di pietra in parte intonacata con la tecnica del rabbocco;
- le strutture orizzontali ed inclinate dei solai sono in legname e laterizio;
- il tetto è a falda doppia, con ossatura principale e secondaria in travi di legname e pianelle.
- internamente i pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato delle dimensioni di cm 15*30 posato "a correre" ed in parte " a spina",
- gli intonaci sono del tipo civile a base calce e tinteggiati,
- gli impianti del tipo sfilabile ed interamente sottotraccia;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro camera
- le porte interne sono in legno di buona qualità ed in medie condizioni di manutenzione
- i bagni sono piastrellati e rivestiti con piastrelle ; sono dotati di doccia, bidet, w.c. e lavabo a colonna, con rubinetteria, di media qualità
- anche la cucina è rivestita con piastrelle
- l' unità immobiliare è dotata di gas, acqua potabile, energia elettrica, risulta normalmente collegata alla pubblica rete della fognatura

Stato di manutenzione generale

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è generalmente normale.

L' abitazione attualmente è utilizzata stabilmente dal figlio della signora
e dal proprio nucleo familiare.

❖ L'**APPARTAMENTO** di cui trattasi si affaccia sulla pubblica piazza del Castello di Tocchi.

❖ Il bene presenta una superficie utile lorda complessiva di circa mq 83 per piano ed altezza interna variabile da mt. 2.39 a mt. 2.19.

Da sottolineare che l' appartamento in esame utilizza anche una piccola porzione esterna, la quale non fa parte della consistenza catastale dell' immobile..

• **Divisione interna**

L'appartamento si compone di un ingresso con disimpegno, due camere con due bagni al piano terreno, un tinello con due locali ad uso soggiorno al piano seminterrato e due camere con due bagni al piano primo.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata verificata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, preme pertanto sottolineare che esiste una differenza tra la superficie indicata nel certificato catastale e quella reale effettivamente rilevata.

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

APPARTAMENTO (Fog. 50 p.lla 52 sub. 5)

Destinazione	Superficie utile mq	Coefficiente	Superficie calpestabile mq
PIANO SEMINTERRATO			
Soggiorno	41,23	1.00	41,23
Cantina	7,78	0,50	3,89
SUPERFICIE CALPESTABILE TOTALE			Mq 45,12

Destinazione	Superficie utile mq	Coefficiente	Superficie calpestabile mq
PIANO TERRENO			
Ingresso	8,61	1,00	8,26
Camera	14,37	1,00	14,37
Bagno	5,06	1,00	5,06
Camera	12,70	1,00	12,70
Bagno	7,55	1,00	7,55
SUPERFICIE CALPESTABILE TOTALE			Mq 47,94

Destinazione	Superficie utile mq	Coefficiente	Superficie calpestabile mq
PIANO PRIMO			
Disimpegno	5,23	1,00	5,23
Camera	20,70	1,00	20,70
Bagno	7,99	1,00	7,99
Camera	16,67	1,00	16,67
Bagno	5,15	1,00	5,15
SUPERFICIE CALPESTABILE TOTALE			Mq 55,74

Descrizione	Superfici	Superficie commerciale mq
APPARTAMENTO (Fog. 50 p.lla 52 sub. 5)		
Sup. Calpestabile	P.S1	45,12
Sup. Calpestabile	P. T	47,94
Sup. Calpestabile	P. 1	55,74
Superficie calpestabile =Sommatoria		148,80
SUPERFICIE COMMERCIALE EFFETTIVA TOTALE		Mq 148,80



Capitolo 4.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo l' unità immobiliare era occupata dal figlio della signora _____ e dal suo nucleo familiare.

Lo stato di manutenzione dell'intera unità è generalmente normale, come precedentemente descritto.

Capitolo 5.

CONTINUITA' CATASTALE

Si precisa preliminarmente che le porzioni immobiliari in oggetto hanno subito nel corso degli anni le seguenti **VARIAZIONI CATASTALI**:

- Catasto Fabbricati di Siena, **Fog. 50 p.lla 52 sub. 4** (variazione nel classamento e cambio di destinazione del 23.04.2005);

- Catasto Fabbricati di Siena, **Fog. 50 p.lla 52 sub. 5** (**situazione attuale**)

Le ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena sono riportate nella parte iniziale della presente perizia.

• ONERI CONDOMINIALI

Non risultano oneri condominiali.

Capitolo 6.

PROVENIENZA VENTENNALE DEGLI IMMOBILI

L' immobile risulta essere di proprietà della signora _____ sin dall' anno 2000 (atto not. Francesco Favilli Rep. 1525 del 19.10.2000).

Capitolo 7.
VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

**A) DATA DI REALIZZAZIONE DELL' IMMOBILE, LICENZE O CONCESSIONI
EDILIZIE, AUTORIZZAZIONI E TITOLI EDILIZI**

Il complesso immobiliare di cui fa parte l' unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 1942 e successivamente a tale data è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi legittimati con i titoli che si elencano di seguito:

- DIA ai sensi della L.R. n. 52/1999 prot. n. 7974 del 28.11.2000 Pratica edilizia n. 71/2000 per modifiche interne

- Autorizzazione Edilizia n. 13/01 del 15.06.2001 Pratica edilizia n. 36/01 per riapertura finestra al piano primo

- Concessione Edilizia n.15/2003 del 31.03.2003 prot. 2197 pratica edilizia n. 78/2002 del 09.12.2002 prot. n. 7974 per lavori di ristrutturazione alloggio ai fini agrituristici

- Variante alla Concessione Edilizia n.15/2003 pratica edilizia n. 72/2003 per lavori di ristrutturazione alloggio ai fini agrituristici

**L' IMMOBILE RISULTA CONFORME ALLE PRATICHE EDILIZIE
SOPRA CITATE E LA PRLANIMETRIA CASTATLE LO
RAPPRESENTA FEDELMENTE.**

**Preme infine ricordare che la destinazione e' agricola e pertanto nel
decremento previsto nel valore è stata considerato l' eventuale onere per
il cambio di destinazione**

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

Dalle ricerche svolte non risulta emesso il certificato di abitabilità / agibilità, in quanto l' immobile presumibilmente aveva destinazione abitativa antecedentemente al 1954.

C) ATTESTAZIONE DI CLASSE ENERGETICA

In fase di realizzazione

D) SANATORIA DELLE IRREGOLARITA' EDILIZIE RISCOstrate

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Capitolo 8.

VALUTAZIONE

A) CRITERI DI STIMA E FONTI DELLE INFORMAZIONI ASSUNTE

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **e trattandosi di valutazione relativa ad una unità immobiliare finita ed abitabile, si è ritenuto opportuno stimare il bene a valore di mercato. Per determinare il valore dell' immobile è stato adottato il criterio di valutazione con procedimento sintetico-comparativo.**

L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di mercato di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, agenzie immobiliari che operano in zona, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Siena. Si è così giunti a determinare un valore medio da adottare come parametro economico per l'espressione del giudizio di stima basandosi su immobili aventi caratteristiche simili a quelle del bene in parola.

Stando a quanto riportato dall' Agenzia delle Entrate-Territorio il valore da

utilizzare come parametro economico è di € 1.000 a mq. da ritenere congruo riferito a beni aventi caratteristiche simili a quello in esame.

Per tutto quanto sopra esposto, per le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'unità in oggetto, si ritiene adeguato stimare il prezzo medio di mercato del bene oggetto di stima in 1.000 **Euro/mq in considerazione della vetustà dell'immobile, l'ubicazione e le condizioni generali dell'immobile**. Detto valore deve intendersi come valore unitario di riferimento, applicabile alle somma delle superfici ponderate per ricavare la superficie commerciale.

B) CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati riportati nelle tabelle di riferimento.

Unità immobiliare	Superficie calpestabile mq	Valore Euro/mq	Valore totale Euro
1. appartamento (p.lla 52 sub. 5)	148,80	1.00,00	148.800,00
VALORE COMPLESSIVO DEL BENE IN OGGETTO		Euro 148.800,00	

C) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Lo scrivente, effettuata la valutazione che precede, ha ritenuto corretto, per il calcolo del più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, di effettuare alcuni adeguamenti in diminuzione nella misura del 10% per le spese inerenti la regolarizzazione edilizia e catastale e un ulteriore diminuzione 5% proprio in virtù della vendita forzata, tali diminuzioni sono da adottare anche per i terreni al fine di aggiornare adeguatamente colture, intestazioni ecc.

Per un totale di una detrazione totale pari al 15% del valore sopra stimato.

Valore di stima € 148.800,00

Valore ridotto del 15% € 126.480,00

Sulla scorta di quanto sopra il valore dell'unità immobiliare in oggetto è stato

quantificato con il metodo estimativo sopra citato in complessivi Euro 126.500,00 (Euro CENTOVENTISEIMILACINQUECENTOmila/00) arrotondato per eccesso.

Capitolo 9.

VALUTAZIONE NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA

Il diritto sui beni in oggetto è di **piena ed esclusiva proprietà** della Signora

Gli accessori all' unità immobiliare in oggetto, **non risultano comodamente scorporabili o divisibili dall' unità principale** allo scopo di ottenere unità immobiliari distinte.

Capitolo 10.

DESCRIZIONE DEI BENI AI FINI DELL'ORDINANZA DI VENDITA LOTTO UNICO

Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composta soggiorno e locali cantina al piano seminterrato primo; Ingresso, due camere e due bagni al piano terreno; disimpegno, due camere e due bagni al piano primo.

La **superficie commerciale complessiva** dell'unità immobiliare è **di circa mq 148,80.**

Il valore del lotto è stato determinato in Euro 126.500,00 (Euro CENTOVENTISEIMILACINQUECENTOmila/00) arrotondato per eccesso.

————— ○ —————

- E1 **ESTRATTO DELLA NORMATIVA URBANISTICA E VINCOLI**
- E2 **PLANIMETRIA CATASTALE DEI BENI**
- E3 **VISURA STORICA CATASTALE**
- E4 **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Siena 12.12.2023

Il CTU
Geom. Francesco Cresti