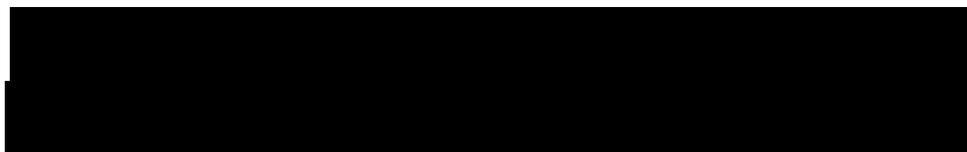


TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 47/2023

PROMOSSA DA



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.	4
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.	9
Capitolo 7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI	pag.	10
Capitolo 8 VALUTAZIONE	pag.	11
Capitolo 9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'	pag.	12
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 11/10/2023.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/10/2023, 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 29/11/2023, alle ore 14:00, 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. 1010/2023

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla [REDACTED]
[REDACTED] su **laboratorio e due posti auto** in Comune di
Torrita di Siena (SI), via G. Mazzini n. 54 e via Lauretana n. 2.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, fol 20, p.lla 147 sub. 45** (C/3, classe 3, mq 68,00, rendita € 333,63), via Mazzini n. 54-60 piano T;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, fol 20, p.lla 147 sub. 38** (C/6, classe 1, mq 12,00, rendita € 38,42), via Mazzini n. 54-60 piano T;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, fol 20, p.lla 147 sub. 39** (C/6, classe 1, mq 12,00, rendita € 38,42), via Mazzini n. 54-60 piano T.

Correttamente intestati a: [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Si precisa che il terreno di sedime che circonda il fabbricato e su cui insistono anche i due posti auto risulta altresì censita al NCT fol. 20, p.lla 147, ente urbano della superficie complessiva di mq 743.

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

VARIAZIONI CATASTALI:

sub. 45: **ex** subb. 8 e 19;

sub. 38: **ex** sub. 11;

sub. 39: **ex** sub. 12.

Confini: immobili censiti alla p.lla 147 subb. 8, 10, 18.

(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 G. Mazzini n. 54 e via Lauretana n. 2, in zona di passaggio e ben servita.

Descrizione analitica degli immobili

Gli immobili afferiscono ad un fabbricato a destinazione mista di maggior consistenza, edificato in data anteriore al 01/09/1967 e interamente ristrutturato alla fine degli anni novanta, che si sviluppa su due piani (terra e primo).

Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è a padiglione a inclinazione multipla, con sovrastante copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- le imposte esterne, ove presenti, sono di tipo persiana in legno.

Il LABORATORIO si trova al piano terra dell'edificio e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 68,00. Vi si accede dalla pubblica via attraverso la corte che circonda il fabbricato (NCT fol. 20, p.lla 147).

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

ingresso, due vani, un bagno.

- **Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità planimetriche.

- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in laminato effetto legno, ad eccezione del bagno in piastrelle di ceramica;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;

- i soffitti sono a volte in muratura a vista;
- i due portoni di ingresso sono in alluminio e vetro;
- la porta del bagno è a soffietto in legno;
- le finestre hanno infissi in alluminio e vetro camera;
- l'impianto di riscaldamento e raffreddamento è autonomo e consiste di tre termoconvettori elettrici;
- 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. L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante boiler elettrico posizionato in bagno.

Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è normale, come pure lo stato di conservazione ed uso. Si evidenzia la presenza di alcune tracce di umidità da risalita che ha lesionato parzialmente l'intonaco in alcune pareti.

L'esterno dell'edificio versa in normali condizioni.

I DUE POSTI AUTO SCOPERTI si trovano al piano terra, e presentano ciascuno una superficie utile netta pari a circa mq 12,00. Vi si accede dal resede stradale attraverso la corte che circonda il fabbricato (NCT fol. 20, p.lla 147) e di cui i subb. 38 e 39 sono parte.

❖ 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 novanta, risultano privi delle relative Dichiarazioni 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 suddetti, per un costo orientativo pari a circa Euro 5.000,00 per l'impianto di riscaldamento, Euro 3.000,00 per l'impianto elettrico, ed

Euro 2.000,00 per l'impianto idrico-sanitario.

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dalla ██████████ ██████████ in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/06/2020, con scadenza 30/05/2026, registrato presso l'ufficio territoriale di Montepulciano il 30/06/2020 al n. 000963 – serie 3T. Il canone pattuito è pari ad euro 2.400,00 annui.

(Cfr. allegato n. 3).

Il canone della locazione viene ritenuto congruo.

❖ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si è provveduto nel corso delle operazioni peritali alla redazione dell'APE. L'immobile è stato classificato in Classe Energetica D. (Cfr. allegato n. 4).

❖ 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
LABORATORIO (sub. 45)							
Ingresso	2,80	N	normale	14,20	16,20	1,00	16,20
Laboratorio	2,80	N-O	normale	13,90	16,90	1,00	16,90
Laboratorio	2,80	N-E	normale	36,30	46,30	1,00	46,30
Bagno	2,40	x	normale	3,60	5,60	1,00	5,60
SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti							Mq 68,00
SUPERFICIE LORDA							Mq 85,00
SUPERFICIE COMMERCIALE							Mq 85,00

Dot.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

Destinazione	Ht media mt	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
POSTO AUTO (sub. 38)							
Posto auto	x	x	normale	12,00	12,00	1,00	12,00
SUPERFICIE UTILE							Mq 12,00
SUPERFICIE LORDA							Mq 12,00
SUPERFICIE COMMERCIALE							Mq 12,00

Destinazione	Ht media mt	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie commerciale mq
POSTO AUTO (sub. 39)							
Posto auto	x	x	normale	12,00	12,00	1,00	12,00
SUPERFICIE UTILE							Mq 12,00
SUPERFICIE LORDA							Mq 12,00
SUPERFICIE COMMERCIALE							Mq 12,00

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.

Come riferito nel titolo notarile di compravendita trascritto il 27/08/21022 al n. 2556, il fabbricato di cui sono parte le porzioni in oggetto è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967.

Il titolo notarile suddetto menziona inoltre i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione in sanatoria n. 673 e 674 del 20/10/1999;**
- **DIA n. 5014 del 13/04/2001.**

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

La scrivente ha chiesto in data 27/01/2024 di poter eseguire l'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali allo scopo di visionare questi titoli e verificare la regolarità edilizia ed urbanistica delle porzioni immobiliari in oggetto.

Tuttavia, a seguito della esondazione del fiume Bisenzio nel mese di novembre 2023, il patrimonio archivistico depositato presso "Archivi spa" a Campi Bisenzio è stato gravemente danneggiato e sono tuttora in corso le operazioni volte al recupero della documentazione danneggiata.

I competenti uffici comunali non sono ancora in grado di fornire indicazioni certe in merito alla documentazione di cui si sta tentando il recupero ed a quella che è invece andata distrutta. In attesa che le operazioni di recupero giungano al termine, è stato rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Torrita di Siena, **Ing. Alessandro Valtriani**, una nota informativa che viene allegata (cfr. allegato n. 5).

Pertanto la presente relazione peritale viene redatta sul presupposto che l'immobile non presenti irregolarità edilizie o urbanistiche.

Nell'ipotesi in cui la documentazione edilizia venga recuperata e possa pertanto essere visionata dalla scrivente, la relazione peritale verrà aggiornata sulla base delle risultanze del suddetto esame.

Nell'ipotesi invece in cui la documentazione risultasse distrutta, si darà comunicazione di tale evenienza.

Capitolo 5.

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

Salvo quanto dichiarato al cap. 4, 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 i subalterni che costituiscono il complesso immobiliare di cui sono parte gli immobili in oggetto. Non sono pertanto quantificabili i costi fissi di manutenzione del bene.

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.

Come riferito nel titolo notarile di compravendita trascritto il 27/08/21022 al n. 2556: *“fanno parte della vendita i diritti di comproprietà sulle parti in uso comune del fabbricato, censite al NCEU di Torrita di Siena al fol. 20 p.lla 147 sub. 13 e sub. 29 quali beni comuni non censibili a tutti i subalterni del complesso immobiliare”*.

Capitolo 6.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio F. Previti di Sarteano del 19/08/2002, trascritto a Montepulciano il **27/08/2002 al n. 2556**;
contro: “ [REDACTED] ”;
a favore: “ [REDACTED] ”.
Immobili oggetto di compravendita:
piena proprietà dei cespiti in oggetto.
(Cfr. nota e titolo allegato n. 6).

- **ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE** a rogito Notaio M. B. Bersotti di Sinalunga del 27/02/2004, trascritto a Montepulciano il **18/03/2004 al n. 1327**;
contro: “ [REDACTED] ”;
a favore: “ [REDACTED] ”.
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 **21/01/2010 al N. 50;**

contro: “ [REDACTED] ”;
a favore: “ [REDACTED] ”.

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 8).

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta a Montepulciano in data **28/06/2022 al N. 353** (formalità di riferimento: iscrizione n. 787 del 27/08/2002 ipoteca volontaria);

contro: “ [REDACTED] ”;
a favore: “ [REDACTED] ”.

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 9).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data **29/03/2023 al N. 1010;**

contro: “ [REDACTED] ”;
a favore: “ [REDACTED] ”.

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 28/03/2024, non risultano a carico [REDACTED]
[REDACTED] ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 11).

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, la visibilità dello stesso e la vicinanza ai servizi, lo stato di conservazione ed uso delle porzioni immobiliari, 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 i seguenti valori di mercato:

per il laboratorio (sub 45): Euro/mq 890,00 x mq **85,00** = Euro **75.650,00**;

per il posto auto (sub 38): Euro/mq 350,00 x mq **12,00** = Euro **4.200,00**;

per il posto auto (sub 38): Euro/mq 350,00 x mq **12,00** = Euro **4.200,00**;

il tutto per un valore complessivo pari ad Euro 84.050,00 valore che viene arrotondato ad **Euro 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00)**.

Capitolo 9.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'

E' oggetto di pignoramento **il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1** spettante alla ditta esecutata 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 1/1 spettante alla soc. "██████████"
██████████ su **laboratorio e due posti auto** in Comune di Torrita di Siena (SI), via G. Mazzini n. 54 e via Lauretana n. 2.

Dati catastali:

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, fol 20, p.lla 147 sub. 45** (C/3, classe 3, mq 68,00, rendita € 333,63), via Mazzini n. 54-60 piano T;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, fol 20, p.lla 147 sub. 38** (C/6, classe 1, mq 12,00, rendita € 38,42), via Mazzini n. 54-60 piano T;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, fol 20, p.lla 147 sub. 39** (C/6, classe 1, mq 12,00, rendita € 38,42), via Mazzini n. 54-60 piano T.

Correttamente intestati a: ██████████ - proprietà per 1/1.

Confini: immobili censiti alla p.lla 147 subb. 8, 10, 18.

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Torrita di Siena (SI), via G. Mazzini n. 54 e via Lauretana n. 2, in zona di passaggio e ben servita

Gli immobili afferiscono ad un fabbricato a destinazione mista di maggior consistenza, edificato in data anteriore al 01/09/1967 e interamente ristrutturato alla fine degli anni

novanta, che si sviluppa su due piani (terra e primo).

Il LABORATORIO si trova al piano terra dell'edificio e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 68,00. Vi si accede dalla pubblica via attraverso la corte che circonda il fabbricato (NCT fol. 20, p.lla 147).

La **divisione interna** è la seguente: ingresso, due vani, un bagno.

Il livello delle finiture è normale, come pure lo stato di conservazione ed uso. Si evidenzia la presenza di alcune tracce di umidità da risalita che ha lesionato parzialmente l'intonaco in alcune pareti.

L'esterno dell'edificio versa in normali condizioni.

I DUE POSTI AUTO SCOPERTI si trovano al piano terra, e presentano ciascuno una superficie utile netta pari a circa mq 12,00.

La **superficie commerciale del laboratorio** è pari a **mq 85,00** quella **dei due posti auto** è pari a **mq 12,00 ciascuno**.

Stato di occupazione: Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato in data 01/06/2020, con scadenza 30/05/2026, registrato presso l'ufficio territoriale di Montepulciano il 30/06/2020 al n. 000963 – serie 3T. Il canone pattuito è pari ad euro 2.400,00 annui.

L'immobile è stato classificato in Classe Energetica D.

Valore del lotto: Euro 84.000,00.

Capitolo 11.

ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Contratto di locazione
- 4 Attestato di prestazione energetica
- 5 Nota informativa documentazione edilizia
- 6 Nota e titolo trascrizione 2556/2002
- 7 Nota trascrizione 1327/2004

- 8 Nota iscrizione 50/2010
- 9 Nota iscrizione 353/2022
- 10 Nota trascrizione 1010/2023
- 11 Aggiornamento visure ipotecarie

————— ○ —————

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 02/04/2024

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