

TRIBUNALE DI SIENA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare CTU 24-2025

CTU [REDACTED]

Dott. Flavio Mennella

CTU: Arch. Luigi Sili

Prossima Udienza: 11 luglio 2025

La presente perizia viene redatta in ottemperanza all'incarico conferito dal Giudice Dott. Flavio Mennella del Tribunale di Siena, nell'ambito della procedura esecutiva n. 57/2023 [REDACTED] contro [REDACTED] riunita con la procedura esecutiva n. 24/2025 [REDACTED].

In adempimento al quesito posto dal Giudice Mennella, il sottoscritto Tecnico ha provveduto a verificare l'attuale coincidenza, totale o parziale, dei beni oggetto di pignoramento nelle suddette procedure.

In data 12 maggio 2025, si è proceduto a sopralluogo congiuntamente al Dott. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie. In tale sede, l'ispezione è stata estesa anche all'autorimessa sita nel Comune di Monteroni d'Arbia (SI), in Via del Leccio, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 59, Particella 541, Subalterno 1.

Di seguito si riportano la consistenza e la valutazione aggiornata del suddetto bene. Per quanto concerne le caratteristiche, la tipologia del bene, si rimanda integralmente a quanto già esposto nella perizia depositata in data 18 marzo 2024.

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata, allineato alla pratica comunale (da ripristinare la chiusura della porta nel locale autorimessa)

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE ED IMPIANTI

- 1.Struttura portante: c.a. e muratura tradizionale;
- 2.Solai: in laterizio
- 3.Murature perimetrali e prospetti: Come la muratura rivestimento in mattoni faccia vista;
- 4.Divisori interni: di mattoni pieni e forati;
- 5.Pareti interne: Intonaco con soprastante coloritura;
- 6.Copertura: a falde inclinate con rivestimento in tegole di laterizio;
- 7.Infissi esterni: legno e vetro dotati di avvolgibili in pvc;
- 8.Infissi interni: Porte in legno;
- 9.Pavimenti: ceramica smaltata parquet nelle camere;
- 10.Rivestimenti : Le pareti sono intonacate e tinteggiate ,
- 11.Servizi igienici : completi degli apparecchi igienici sanitari di normale dotazione;
- 12.Impianto idrico: condominiale alla rete di distribuzione urbana;
- 13.Impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano con elementi radianti in ghisa ;
- 14.Impianto scarichi; presunto allacciamento al collettore urbano ;
- 15.Impianto elettrico: incassato
- 16.Stato di conservazione: normale, si riscontrano tracce di umidità nel locale autorimessa in adiacenza al vano scale esterno ;

Confini:

Via del Leccio , S.S.A.

1) Abitazione, autorimessa e resede in Monteroni d'Arbia, via del Leccio, 164

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
59	541	15	-	A/2	3	6,5	Totale: 186 m2 Totale escluse aree scoperte b): 179 m2	788,89

Foglio 59 Particella 541 Subalterno 9 Bene comune non censibile ai Subalterni 15 e 1-Partita speciale A

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani-mq)	Sup.catastale	Rendita Euro
59	541	1	-	C/6	7	32 mq	Totale: 36 m2	166,92

Intestati catastali

1. [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Il bene pignorato risulta accatastato correttamente nella planimetria catastale allegata, allineato alla pratica comunale (da ripristinare la chiusura della porta nel locale autorimessa)

Dati tecnici

n°vanno	Destinazione	S.I.L. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	H mt
1	Appartamento PT,1	118,00	100%	118,00	2,78 hm
2	Locali accessori p.1s	40,00	50%	20,00	2,30/2,40 hm
3	Lastrico solare PT	25,00	25%	6,25	-
4	Resede esclusivo	185,00	10%	18,50	-
5	Autorimessa p.1s	30,00	50%	15,00	2,30
TOTALE GENERALE		398,00		177,75	

VALUTAZIONE LOTTO 1

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento locali accessori,lastrico e resede, autorimessa	177,75 mq	1.600,00 c.t.	5%	1.520,00	€ 270,180,00
Più probabile valore complessivo del bene						€. 270,180,00
Arrotondamento discrezionale						€ 270.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	→	Valore unitario (Euro/mq.) ottenuto dalla valutazione MCA prezzo marginale assunto(minimo dei prezzi medi).
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive condizioni manutenzione e peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	€ 270.000,00
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia	
Decurtazione per regolarizzare pratiche edilizie	€ 24.500,00
Decurtazione per spostamento impianti autorimessa e regolarizzazione porte interne	€ 5.000,00
Valore	€ 240.500,00
Valore LOTTO 1 in arrotondamento per la vendita	€ 240.000,00