TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2023

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. 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.	4
	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento	pag.	4
	Conformità degli impianti	pag.	11
	Stato di possesso	pag.	12
	Attestato di prestazione energetica	pag.	12
	Calcolo delle superfici	pag.	12
Capitolo 4	VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.	14
Capitolo 5	VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE	pag.	16
Capitolo 6	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	pag.	16
Capitolo 7	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI	pag.	17
Capitolo 8	VALUTAZIONE	pag.	18
Capitolo 9	VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'	pag.	19
Capitolo 10	RIEPILOGO	pag.	20
Capitolo 11	ELENCO ALLEGATI	pag.	23

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

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 25/06/2024, alle ore 10:30, 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. 1078/2023

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante [redacted] su **edificio da cielo a terra** che ospita abitazione, cantina, autorimessa, e tre magazzini**, tre edifici adibiti a magazzini e terreni** siti in Comune di Torrita di Siena (SI), Località Guardavalle n. 121 e Località Pantanelli di Sotto.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 138 sub. 2** (A/2, classe 2, vani 8,5, sup. mq 204, rendita € 812,13), Località Guardavalle n. 121, piano T-1;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 138 sub. 3** (C/6, classe 1, consistenza mq 16, sup. mq 20, rendita € 51,23), Località Guardavalle n. 121, piano T;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 138 sub. 4** (C/2, classe 1, consistenza mq 42, sup. mq 50, rendita € 91,10), Località Guardavalle n. 121, piano T;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 542** (C/2, classe 1, consistenza mq 115, sup. mq 121, rendita € 249,45), Località Guardavalle, piano T;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 543** (C/2, classe 1, consistenza mq 40, sup. mq 42, rendita € 86,76), Località Guardavalle, piano T;
- **N.C.T. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 576** (seminativo arborato, cl. 3, mq 7.136, RD Euro 20,27, RA Euro 16,58);
- **N.C.T. di Torrita di Siena**, **Fol 21, p.lla 100** (prato, cl. 2, mq 130, RD Euro 0,20, RA Euro 0,10);
- **N.C.T. di Torrita di Siena**, **Fol 21, p.lla 105** (seminativo, cl. 2, mq 960, RD Euro 4,96, RA Euro 3,47).

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

Le porzioni immobiliari in oggetto hanno subito nel corso degli anni le seguenti **VARIAZIONI CATASTALI**:

- N.C.T. Fol 19, p.lla 576 **ex** p.lla 135.

Confini: immobili censiti al NCT fol. 19 p.lle 134, 577, 370 e fol. 21 p.lle 106, 358, 1214.

(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 parte in Comune di Torrita di Siena (SI), località Guardavalle n. 121, ai margini della strada statale (SS) 715 Siena-Bettolle, ed in parte in località Pantanelli di Sotto.

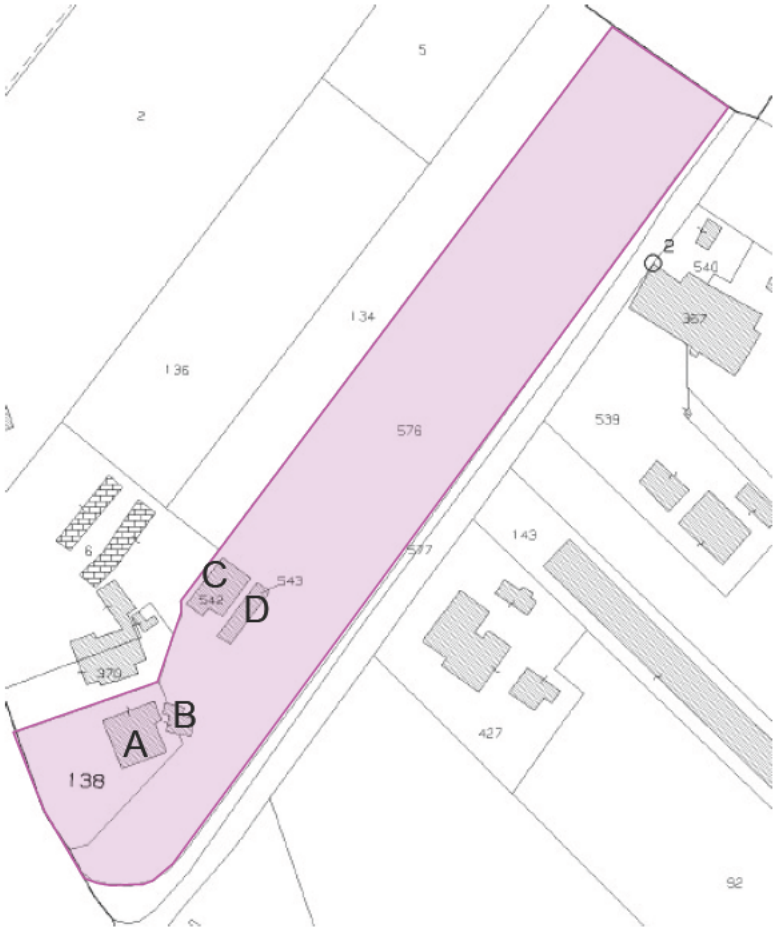
Descrizione analitica degli immobili

Gli immobili in località Guardavalle consistono di:

- edificio da cielo a terra che ospita una abitazione, una cantina, una autorimessa e tre magazzini (indicato di seguito con la lettera "A");
- tre edifici adibiti a magazzini (indicati di seguito con "B", "C" e "D");
- terreno contiguo agli edifici;

Gli immobili in località Pantanelli di Sotto consistono di due terreni.

Di seguito si riporta evidenziata in rosa la rappresentazione mappale del **COMPENDIO COSTITUITO DI EDIFICI E TERRENI IN LOCALITA' GUARDAVALLE.**

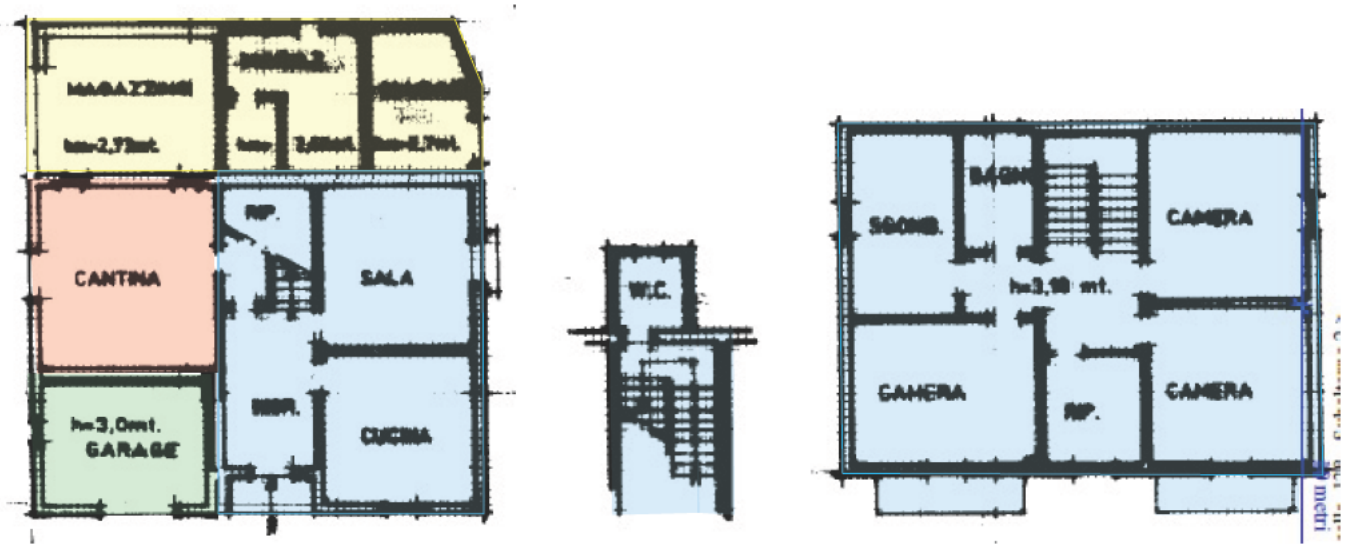


- **<u>L'EDIFICIO da cielo a terra "A"</u>** è stato edificato negli anni cinquanta e si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo). Vi si accede attraverso il resede esclusivo che circonda lo stabile, non espressamente pignorato (vedasi quanto riportato alla pag. 8 e seguenti della presente perizia).

  <u>Caratteristiche dell'edificio:</u>

  - La struttura portante è in muratura tradizionale con tamponature in mattoncini a faccia-vista;
  - i solai sono in travi e laterizio;
  - il tetto è a padiglione, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
  - i canali di gronda e i pluviali sono in lamiera;
  - le finestre sono fornite di persiane in legno.

  Di seguito viene riportata la rappresentazione planimetrica dei locali.



piano terra | piano ammezzato | piano primo

- **L'APPARTAMENTO** (p.lla 138 sub. 2, evidenziato in colore azzurro nella immagine che precede) è fornito di ingresso indipendente, si sviluppa al piano terra e primo e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 184,60.
  - La **divisione interna** è la seguente:
    - al piano terreno portico di accesso, ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala e vano scale;
    - al piano ammezzato un bagno;
    - al primo piano due disimpegni, cinque camere, un bagno e due balconi.
  - **Difformità planimetriche**

    Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità planimetriche.
  - **Caratteristiche interne**
    - Le scale presentano gradini rivestiti in travertino e ringhiera in legno;
    - le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica e graniglia;
    - le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
    - il portone di ingresso è in legno;
    - le porte sono in legno tamburato;
    - le finestre hanno infissi in legno e vetro singolo, con persiane in legno;

- l'impianto di riscaldamento è autonomo ma la caldaia (che era alimentata a gasolio ed era posizionata nell'autorimessa) non era più funzionante da anni e, da quanto riferito dall'esecutata, è stata rimossa. I caloriferi sono in ghisa, anche essi malfunzionanti. L'abitazione non è provvista di allacciamento alla conduttura di gas metano;
- l'impianto idrico-sanitario è alimentato dal pozzo artesiano di proprietà esclusiva che insiste sulla corte (p.lla 138 sub. 1) non espressamente pignorata, e scarica nella fossa Imhoff priva di autorizzazione. L'edificio non è collegato alla condotta comunale delle acque.
- l'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia e non è presente l'interruttore differenziale (salvavita).

Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è scadente, lo stato di conservazione ed uso è molto scadente. Si evidenzia la presenza di numerose crepe e fessurazioni anche di considerevole entità sia nelle pareti che nei solai del piano terra e primo. Il solaio di alcuni vani al piano primo appare in precarie condizioni strutturali e si consiglia di far eseguire una valutazione della idoneità statica dell'intero edificio da parte di tecnici abilitati. Le numerose e gravi infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla copertura dell'edificio non potranno che peggiorare la già compromessa integrità della struttura.

L'esterno dell'edificio versa in mediocri condizioni.

- La **CANTINA** (p.lla 138 sub. 2, evidenziato in colore rosso nella immagine a pag. 6) si sviluppa al piano terra e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 26,00. Vi si accede sia esternamente dal lato nord dell'edificio tramite porta in ferro, sia internamente dall'appartamento con cui comunica tramite un accesso presente nel ripostiglio sottoscala.

  Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità planimetriche.

  Le pavimentazioni sono in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico è fuori traccia.

Il livello delle finiture è molto scadente, come pure lo stato di conservazione ed uso. Si evidenzia la presenza di numerose crepe e fessurazioni.

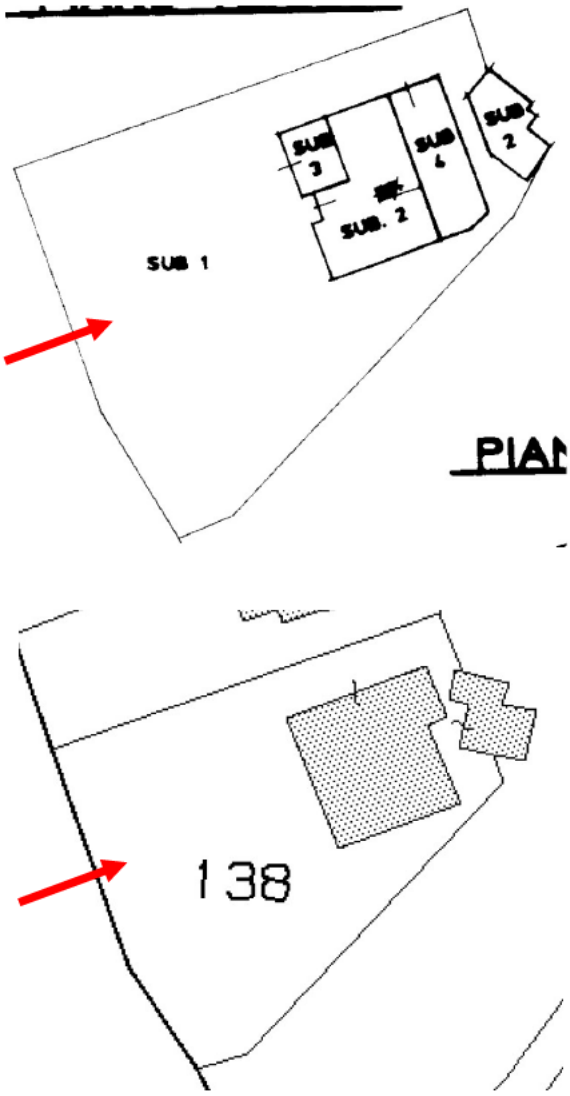
- L' **AUTORIMESSA** (p.lla 138 sub. 3, evidenziato in colore verde nella immagine a pag. 6) si sviluppa al piano terra e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 19,80. Vi si accede esternamente dal lato ovest dell'edificio tramite porta basculante in ferro ad apertura manuale.
  Nel corso del sopralluogo non è stato possibile visionare la porzione in oggetto perché le chiavi risultavano smarrite. E' lecito tuttavia supporre che le condizioni e lo stato manutentivo siano le medesime del resto del fabbricato.

- I **TRE MAGAZZINI** (p.lla 138 sub. 4, evidenziati in colore giallo nella immagine a pag. 6) si sviluppano al piano terra e presentano una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 48,40. Vi si accede esternamente dal lato sud, est e nord dell'edificio.
  Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difformità planimetriche.
  Le pavimentazioni sono in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico è fuori traccia.
  Il livello delle finiture è molto scadente, come pure lo stato di conservazione ed uso.

- **L'EDIFICIO "B"** (p.lla 138 sub. 2) ospita due pollai ed una legnaia e presenta una superficie utile pari complessivamente a circa mq 26,20. Vi si accede attraverso il resede esclusivo che circonda lo stabile, non espressamente pignorato (vedasi quanto riportato di seguito).
  La struttura è realizzata in parte in mattoncini a faccia vista e in parte in blocchi di tufo. La copertura è in parte in Eternit, in parte in tegole. Il tutto versa in condizioni molto scadenti.

- Si accede agli edifici "A" e "B" attraverso la **CORTE ESCLUSIVA** (NCEU fol. 19 p.lla 138 sub. 1) che costituisce il resede del fabbricato e lo spazio antistante.
  Di seguito si riporta la rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico e la mappa

catastale.



<u>Sebbene tale corte non sia stata espressamente indicata nell'atto di pignoramento, è stata ritenuta inscindibile dal compendio immobiliare di cui costituisce terreno di sedime e area antistante.</u> Pertanto è stata considerata e valutata nell'ambito della presente perizia, e si rimette all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione la valutazione circa l'opportunità di eseguire una estensione del pignoramento.

L'area in oggetto (sub. 1) è censita al NCEU come bene comune non censibile, e risulta altresì censita al NCT come p.lla 138, ente urbano della superficie pari a circa mq 885.

E’ parzialmente recintata mediante rete metallica, è pianeggiante, e su di essa si trova il pozzo artesiano di proprietà esclusiva che fornisce l’approvvigionamento idrico al compendio. La corte è contigua al terreno censito al NCT fol. 19 p.lla 576, costituendo così un unico appezzamento di terreno di forma approssimativamente rettangolare.

- **L’EDIFICIO “C”** (p.lla 542) è adibito a fienile e porcilaia e presenta una superficie utile pari complessivamente a circa mq 121,00. E’ edificato sul terreno censito al NCT p.lla 576 e vi si accede attraverso il terreno stesso.
  La struttura è realizzata in materiale misto (pali di sostegno in cemento ed in legno, blocchi di cemento e materiale plastico) con copertura in Eternit e lamiera. Il tutto versa in condizioni pessime.

- **L’EDIFICIO “D”** (p.lla 543) consiste di una tettoia semi-diruta e presenta una superficie utile pari a circa mq 42,00. E’ edificato sul terreno censito al NCT p.lla 576 e vi si accede attraverso il terreno stesso.
  La struttura è realizzata in materiale misto (pali di sostegno in cemento ed in legno, e materiale plastico) con copertura in lamiera. Il tutto versa in condizioni pessime.

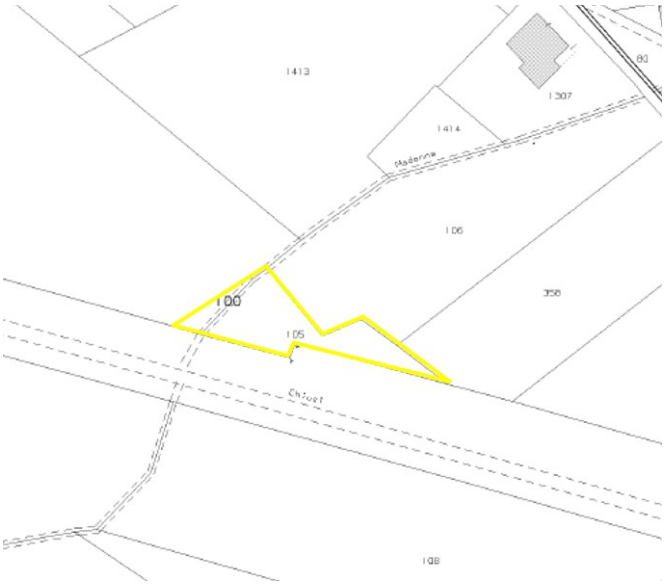
Si segnala la presenza di un ulteriore manufatto realizzato nel terreno censito al NCT p.lla 576, privo di identificativo catastale e di rappresentazione planimetrica.
Non è stato reperito presso i competenti uffici comunali alcun titolo abilitativo che ne abbia autorizzato la costruzione. Sarà pertanto necessario procedere alla demolizione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dei luoghi. Il costo della demolizione è stimato in circa Euro 2.000,00.

- Il **TERRENO** (NCT fol. 19 p.lla 576) è di categoria seminativo arborato e presenta una superficie pari a circa mq. 7.136. Il terreno è contiguo alla corte sopradescritta, costituendo così un unico appezzamento di forma approssimativamente rettangolare,

pianeggiante e parzialmente recintato.

Vi si accede direttamente dalla strada SS715.

- Di seguito si riporta evidenziata in giallo la rappresentazione mappale dei **TERRENI IN LOCALITÀ PANTANELLI DI SOTTO.**



Le due rate di terreno sono identificate catastalmente come:

NCT fol. 21 p.lla 100, prato della superficie di mq 130 e p.lla 105 seminativo della superficie di mq 960 e costituiscono un unico corpo della superficie complessiva di mq 1.090. Sono ubicati a ridosso della massicciata della linea ferroviaria che conduce a Montepulciano e non sono recintati.

Le porzioni appaiono invase da vegetazione spontanea e sono raggiungibili con difficoltà, poichè la strada vicinale che li collegava alla strada pubblica risulta anche essa invasa da vegetazione spontanea e interrotta da rete metallica, installata (come riferito dall'esecutata) dalle Ferrovie in vista di un possibile ampliamento della rete.

❖ 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 negli anni cinquanta, 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 del certificato di conformità sarebbe necessario sostituire integralmente gli impianti, per un costo orientativo pari a circa Euro 35.000,00.

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari in oggetto risultavano occupate dall'esecutata per fini diversi dall'abitativo.

❖ 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. 13).

❖ 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
EDIFICIO "A" - APPARTAMENTO PT-1° (p.lla 138 sub. 2)							
Portico di accesso PT	2,90	O	molto scadente	2,20	2,90	0,35	1,00
Ingresso PT	2,90	O	molto scadente	9,70	11,00	1,00	11,00
Cucina PT	2,90	S-O	molto scadente	16,00	19,80	1,00	19,80
Soggiorno PT	2,90	S	molto scadente	16,80	20,70	1,00	20,70
Ripostiglio sottoscala PT	1,90	X	molto scadente	2,40	3,10	0,60	1,90

Vano scale PT-1°	X	E	molto scadente	8,30	9,80	0,25	2,50
Bagno P ammezzato	2,70	E	molto scadente	3,20	5,30	1,00	5,30
Disimpegno P1°	2,90	X	molto scadente	5,80	7,30	1,00	7,30
Camera P1°	2,90	S	molto scadente	16,80	20,70	1,00	20,70
Camera P1°	2,90	S-O	molto scadente	16,00	19,80	1,00	19,80
Camera P1°	2,90	O	molto scadente	6,70	8,40	1,00	8,40
Camera P1°	2,90	N-O	molto scadente	17,30	20,80	1,00	20,80
Camera P1°	2,90	N	molto scadente	12,90	15,50	1,00	15,50
Disimpegno P1°	2,90	X	molto scadente	3,20	4,00	1,00	4,00
Bagno P1°	2,90	E	molto scadente	5,70	7,50	1,00	7,50
Balcone P1°	X	O	molto scadente	3,60	4,00	0,25	1,00
Balcone P1°	X	O	molto scadente	3,60	4,00	0,25	1,00
SUPERFICIE UTILE dell'appartamento al netto delle pareti							**Mq 150,20**
SUPERFICIE LORDA dell'appartamento							**Mq 184,60**
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'appartamento							**Mq 168,20**
EDIFICIO "A" - CANTINA PT (p.lla 138 sub. 2)							
Cantina	2,90	N	molto scadente	23,00	26,00	1,00	26,00
SUPERFICIE UTILE della cantina al netto delle pareti							**Mq 23,00**
SUPERFICIE LORDA della cantina							**Mq 26,00**
SUPERFICIE COMMERCIALE della cantina							**Mq 26,00**
EDIFICIO "A" - AUTORIMESSA PT (p.lla 138 sub. 3)							
Autorimessa	2,90	N-O	molto scadente	16,80	19,80	1,00	19,80
SUPERFICIE UTILE dell'autorimessa al netto delle pareti							**Mq 16,80**
SUPERFICIE LORDA dell'autorimessa							**Mq 19,80**
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'autorimessa							**Mq 19,80**
EDIFICIO "A" - MAGAZZINI PT (p.lla 138 sub. 4)							
Magazzino	2,40	S	molto scadente	9,90	11,50	1,00	11,50
Magazzino	2,40	E	molto scadente	12,20	15,10	1,00	15,10
Magazzino	2,40	N	molto scadente	16,50	21,80	1,00	21,80
SUPERFICIE UTILE del magazzino al netto delle pareti							**Mq 38,60**
SUPERFICIE LORDA del magazzino							**Mq 48,40**
SUPERFICIE COMMERCIALE del magazzino							**Mq 48,40**

EDIFICIO "B" (p.lla 138 sub. 2)							
Pollaio	2,20	S	molto scadente	9,00	11,50	1,00	11,50
Pollaio	2,20	O	molto scadente	4,00	4,80	1,00	4,80
Legnaia	2,20	N	molto scadente	8,10	8,90	1,00	8,90
Ripostiglio	2,20	E	molto scadente	1,00	1,00	1,00	1,00
SUPERFICIE UTILE dell'edificio "B" al netto delle pareti							**Mq 22,10**
SUPERFICIE LORDA dell'edificio "B"							**Mq 26,20**
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'edificio "B"							**Mq 26,20**
EDIFICIO "C" (p.lla 542)							
Magazzino	3,00	N-S	pessime	115,00	121,00	1,00	121,00
SUPERFICIE UTILE dell'edificio "C" al netto delle pareti							**Mq 115,00**
SUPERFICIE LORDA dell'edificio "C"							**Mq 121,00**
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'edificio "C"							**Mq 121,00**
EDIFICIO "D" (p.lla 543)							
Magazzino	2,00	N-S	pessime	40,00	42,00	1,00	42,00
SUPERFICIE UTILE dell'edificio "C" al netto delle pareti							**Mq 40,00**
SUPERFICIE LORDA dell'edificio "C"							**Mq 42,00**
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'edificio "C"							**Mq 42,00**

La **CORTE ESCLUSIVA** (NCEU p.lla 138 sub. 1) misura circa **mq 885,00;**

Il **TERRENO** (NCT p.lla 576) misura circa **mq 7.136,00;**

I **TERRENI** (NCT p.lla 100 e 105) misurano complessivamente circa **mq 1.090,00.**

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 è soggetta a vincolo idrogeologico o paesaggistico.

I terreni ricadono in "Zona omogenea E – parti del territorio destinate ad usi agricoli". (Cfr. Certificati di Destinazione urbanistica allegato n. 3).

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

Il fabbricato "A" è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi alla sua costruzione presso i competenti uffici comunali.

La scrivente ha chiesto in data 01/03/2024 di poter eseguire l'accesso agli atti allo scopo di 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.

In data 17/06/2024 gli uffici comunali hanno comunicato l'esito della ricerca svolta, dichiarando ***"disponibili"*** le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica abitabilità n. 158/1956;**
- **Pratica n. 30/1972;**
- **Concessione in sanatoria n. 1312 del 06/06/2023.**

Tali pratiche sono state visionate dalla sottoscritta e sono allegate alla perizia (cfr. allegato n. 4).

E' stata invece dichiarata ***"non disponibile"*** **la Pratica n. 4045 del 1986**, e **"*spedita in Crio Conservazione"* la Pratica n. 72 del 1973.** (Cfr. allegato n. 5).

E stato rilasciato dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Torrita di Siena, [redacted], una comunicazione informativa che viene allegata. (Cfr. allegato n. 6).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

E' stata dichiarata l'Abitabilità dell'edificio "A" con la pratica n. 158/1956. (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.

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

Capitolo 6.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio D. Cucchiari di Torrita di Siena del 22/05/1955, trascritto a Montepulciano il **20/06/1955 al n. 1078**;

  contro: [redacted];

  a favore: [redacted] – per il diritto di usufrutto;

  [redacted] – per il diritto di nuda proprietà.

  Immobili oggetto di compravendita:

  piena proprietà dei cespiti in oggetto.

  (Cfr. titolo allegato n. 7).

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** trascritta a Montepulciano il **15/10/2012 al n. 2596**;

  contro: [redacted]

  a favore: [redacted].

  Immobili devoluti in eredità:

  piena proprietà dei cespiti in oggetto.

  (Cfr. nota allegato n. 8).

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** trascritta a Montepulciano il **11/05/2023 al n. 1578**;

contro: [redacted];

a favore: [redacted].

Si evidenzia che tra gli immobili non sono riportate le porzioni identificate al NCT fol. 21 p.lle 100 e 105.

(Cfr. nota allegato n. 9).

Si sottolinea che gli atti di provenienza indicati nel certificato notarile a firma [redacted] erano i parte errati. La sottoscritta ha provveduto nel corso delle operazioni peritali a svolgere le opportune indagini e a ricostruire la corretta provenienza degli immobili, come è stata sopra descritta.

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 **02/05/2014 al N. 224**;

  contro: [redacted];

  a favore: [redacted]

  Gravante sugli immobili in oggetto.

  (Cfr. allegato n. 10).

❖ **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data **03/04/2023 al N. 1078**;

  contro: [redacted];

  a favore: [redacted]

  Gravante sugli immobili in oggetto.

  (Cfr. allegato n. 11).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 12/08/2024, non risultano a carico dell'esecutata ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 12).

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

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre i seguenti valori di mercato:

Immobili in Località Guardavalle:

Appartamento (p.lla 138 sub. 2) Euro/mq 800,00 x mq 168,20 = Euro 134.560,00;

Cantina (p.lla 138 sub. 2) Euro/mq 300,00 x mq 26,00 = Euro 7.800,00;

Autorimessa (p.lla 138 sub. 3) Euro/mq 300,00 x mq 19,80 = Euro 5.940,00;

Tre Magazzini (p.lla 138 sub. 4) Euro/mq 150,00 x mq 48,40 = Euro 7.260,00;

L'edificio "B" (p.lla 138 sub. 2) Euro/mq 150,00 x mq 26,20 = Euro 3.930,00;

Corte Esclusiva (p.lla 138 sub. 1) Euro/mq 10,00 x mq 885,00 = Euro 8.850,00;

L'edificio "C" (p.lla 542) Euro/mq 100,00 x mq 121,00 = Euro 12.100,00;

L'edificio "D" (p.lla 543) Euro/mq 100,00 x mq 42,00 = Euro 4.200,00;

Terreno semin. arbor. (p.lla 576) Euro/mq 1,70 x mq 7.136,00 = Euro 12.131,20;

Immobili in Località Pantanelli di Sotto:

Terreno prato (p.lla 100,) Euro/mq 0,60 x mq mq 130 = Euro 78,00;

Terreno seminativo (p.lla 105) Euro/mq 1,70 x mq mq 960 = Euro 1.632,00.

Il tutto per un valore stimato in complessivi Euro 198.481,20 sul quale applicare i correttivi di stima.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Su tale valore, determinato in complessivi Euro 198.481,20, si ritiene necessario **detrarre:**

- **Euro 35.000,00** per il rifacimento degli impianti;
- **Euro 10.000,00** per lo smaltimento delle coperture in Eternit;
- **Euro 2.000,00** per la demolizione della rimessa abusiva;
- **Euro 20.000,00** per il consolidamento dei solai dell'edificio "A";
- **Euro 15.000,00** per l'impermeabilizzazione delle porzioni di tetto dell'edificio "A" che causano infiltrazioni.

Sulla scorta di quanto sopra il valore del lotto è stato quantificato in complessivi Euro 116.481,20, (Euro 198.481,20 – Euro 82.000,00), valore che viene arrotondato ad **Euro 116.000,00 (Euro centosedicimila/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 sig.ra Contemori Loredana 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 [redacted] su **edificio da cielo a terra** che ospita abitazione, cantina, autorimessa, e tre magazzini**, tre edifici adibiti a magazzini e terreni** siti in Comune di Torrita di Siena (SI), Località Guardavalle n. 121 e Località Pantanelli di Sotto.

Dati Catastali:

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 138 sub. 2** (A/2, classe 2, vani 8,5, sup. mq 204, rendita € 812,13), Località Guardavalle n. 121, piano T-1;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 138 sub. 3** (C/6, classe 1, consistenza mq 16, sup. mq 20, rendita € 51,23), Località Guardavalle n. 121, piano T;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 138 sub. 4** (C/2, classe 1, consistenza mq 42, sup. mq 50, rendita € 91,10), Località Guardavalle n. 121, piano T;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 542** (C/2, classe 1, consistenza mq 115, sup. mq 121, rendita € 249,45), Località Guardavalle, piano T;
- **N.C.E.U. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 543** (C/2, classe 1, consistenza mq 40, sup. mq 42, rendita € 86,76), Località Guardavalle, piano T;
- **N.C.T. di Torrita di Siena**, **Fol 19, p.lla 576** (seminativo arborato, cl. 3, mq 7.136, RD Euro 20,27, RA Euro 16,58);
- **N.C.T. di Torrita di Siena**, **Fol 21, p.lla 100** (prato, cl. 2, mq 130, RD Euro 0,20, RA Euro 0,10);
- **N.C.T. di Torrita di Siena**, **Fol 21, p.lla 105** (seminativo, cl. 2, mq 960, RD Euro 4,96, RA Euro 3,47).

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

Confini: immobili censiti al NCT fol. 19 p.lle 134, 577, 370 e fol. 21 p.lle 106, 358, 1214.

Le porzioni in oggetto sono site in parte in Comune di Torrita di Siena (SI), località

Guardavalle n. 121, ai margini della strada statale (SS) 715 Siena-Bettolle, ed in parte in località Pantanelli di Sotto.

Gli immobili in località Guardavalle consistono di:

- edificio da cielo a terra che ospita una abitazione, una cantina, una autorimessa e tre magazzini (indicato di seguito con la lettera "A");
- tre edifici adibiti a magazzini (indicati di seguito con "B", "C" e "D");
- terreno contiguo agli edifici;

Gli immobili in località Pantanelli di Sotto consistono di due terreni.

❖ **COMPENDIO COSTITUITO DI EDIFICI E TERRENI IN LOCALITA' GUARDAVALLE:**

L'EDIFICIO da cielo a terra "A" è stato edificato negli anni cinquanta e si sviluppa su due piani fuori terra (terra e primo). Vi si accede attraverso il resede esclusivo che circonda lo stabile, non espressamente pignorato.

- **L'APPARTAMENTO** (p.lla 138 sub. 2) è fornito di ingresso indipendente, si sviluppa al piano terra e primo e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 184,60.

  La divisione interna è la seguente:

  - al piano terreno portico di accesso, ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio sottoscala e vano scale;
  - al piano ammezzato un bagno;
  - al primo piano due disimpegni, cinque camere, bagno e due balconi.

  Il livello delle finiture è scadente, lo stato di conservazione ed uso è molto scadente.

  L'esterno dell'edificio versa in mediocri condizioni.

  L'immobile è stato classificato in Classe Energetica G.

- La **CANTINA** (p.lla 138 sub. 2) si sviluppa al piano terra e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 26,00.

  Il livello delle finiture è molto scadente, come pure lo stato di conservazione ed uso.

- L' **AUTORIMESSA** (p.lla 138 sub. 3) si sviluppa al piano terra e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 19,80.

- I **TRE MAGAZZINI** (p.lla 138 sub. 4), si sviluppano al piano terra e presentano una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 48,40.

  Il livello delle finiture è molto scadente, come pure lo stato di conservazione ed uso.
- **L'EDIFICIO "B"** (p.lla 138 sub. 2) ospita due pollai ed una legnaia e presenta una superficie utile pari complessivamente a circa mq 26,20.

  Il tutto versa in condizioni molto scadenti.
- Si accede agli edifici "A" e "B" attraverso la **CORTE ESCLUSIVA** (NCEU fol. 19 p.lla 138 sub. 1) che costituisce il resede del fabbricato e lo spazio antistante.

  Sebbene tale corte non sia stata espressamente indicata nell'atto di pignoramento, è stata ritenuta inscindibile dal compendio immobiliare di cui costituisce terreno di sedime e area antistante. Pertanto è stata considerata e valutata nell'ambito della presente perizia, e si rimette all'Ill.mo Giudice dell'esecuzione la valutazione circa l'opportunità di eseguire una estensione del pignoramento.

  L'area in oggetto (sub. 1) è censita al NCEU come bene comune non censibile, e risulta altresì censita al NCT come p.lla 138, ente urbano della superficie pari a circa mq 885.
- **L'EDIFICIO "C"** (p.lla 542) è adibito a fienile e porcilaia e presenta una superficie utile pari complessivamente a circa mq 121,00.

  Il tutto versa in condizioni pessime.
- **L'EDIFICIO "D"** (p.lla 543) consiste di una tettoia semidiruta e presenta una superficie utile pari a circa mq 42,00.

  Il tutto versa in condizioni pessime.
- Il **TERRENO** (NCT fol. 19 p.lla 576) è di categoria seminativo arborato e presenta una superficie pari a circa mq. 7.136.

❖ **TERRENI IN LOCALITÀ PANTANELLI DI SOTTO.**

Le due rate di terreno sono identificate catastalmente come:

NCT fol. 21 p.lla 100, prato della superficie di mq 130 e p.lla 105 seminativo della superficie di mq 960 e costituiscono un unico corpo della superficie complessiva di mq 1.090.

Stato di occupazione:

Alla data del sopralluogo le porzioni immobiliari in oggetto risultavano occupate

dall’esecutata per fini diversi dall’abitativo.

Valore del lotto: Euro 116.000,00.

Capitolo 11.

ELENCO ALLEGATI

1 Documentazione fotografica
2 Documentazione catastale
3 Certificato di destinazione urbanistica
4 Documentazione edilizia
5 Dichiarazione del Comune
6 Dichiarazione del Responsabile ufficio edilizia
7 Titolo trascrizione 1078/1955
8 Nota trascrizione 2596/2012
9 Nota trascrizione 1578/2023
10 Nota iscrizione 224/2014
11 Nota trascrizione 1078/2023
12 Aggiornamento visure ipotecarie
13 Attestato di prestazione energetica

———— ○ ————

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 07/10/2024

Il Consulente tecnico d’ufficio

dr.ssa Monica Picilocchi