

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

RELAZIONE DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2024

PROMOSSA DA

DILE SPV S.R.L.

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. e Fax 075.690501 Cell. 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.	10
Stato di possesso	pag.	10
Attestato di prestazione energetica	pag.	10
Calcolo delle superfici	pag.	10
Capitolo 4 VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.	12
Capitolo 5 VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE	pag.	13
Capitolo 6 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	pag.	14
Capitolo 7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI	pag.	15
Capitolo 8 VALUTAZIONE	pag.	16
Capitolo 9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'	pag.	17
Capitolo 10 RIEPILOGO	pag.	18
Capitolo 11 ELENCO ALLEGATI	pag.	21

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 27/06/2024.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/06/2024, 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 20/09/2024, alle ore 09:30, 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. 569 1° 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. 268/2024

LOTTO UNICO

Diritto piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla soc. [REDACTED]
[REDACTED] su quattro appartamenti ubicati in due
fabbricati in corso di definizione e tre corti esclusive in Comune di Sinalunga (SI),
Località Podere Santa Caterina.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

- **N.C.E.U. di Sinalunga, Fol 40, p.lla 352 subb. 8, 9 e 10 tra loro graffati (F4**
fabbricato in corso di definizione), Località Santa Caterina snc, Piano T-1-2;
- **N.C.E.U. di Sinalunga, Fol 40, p.lla 352 subb. 11 e 12 tra loro graffati (F4**
fabbricato in corso di definizione), Località Santa Caterina snc, Piano T-1;

Catastalmente intestati a: [REDACTED]

– proprietà per 1/1

Confini: p.lle 112, 119, 351 353.

Gli immobili in oggetto hanno subito le seguenti **VARIAZIONI CATASTALI:**

NCEU p.lla 352 subb. 8, 9, 10, 11 e 12 **ex** NCEU p.lla 352 sub. 4 e 5 graffati, **ex** NCEU
p.lla 352, **ex** NCT p.lla 352, **ex** NCT p.lla 352, 350, 357.

(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.

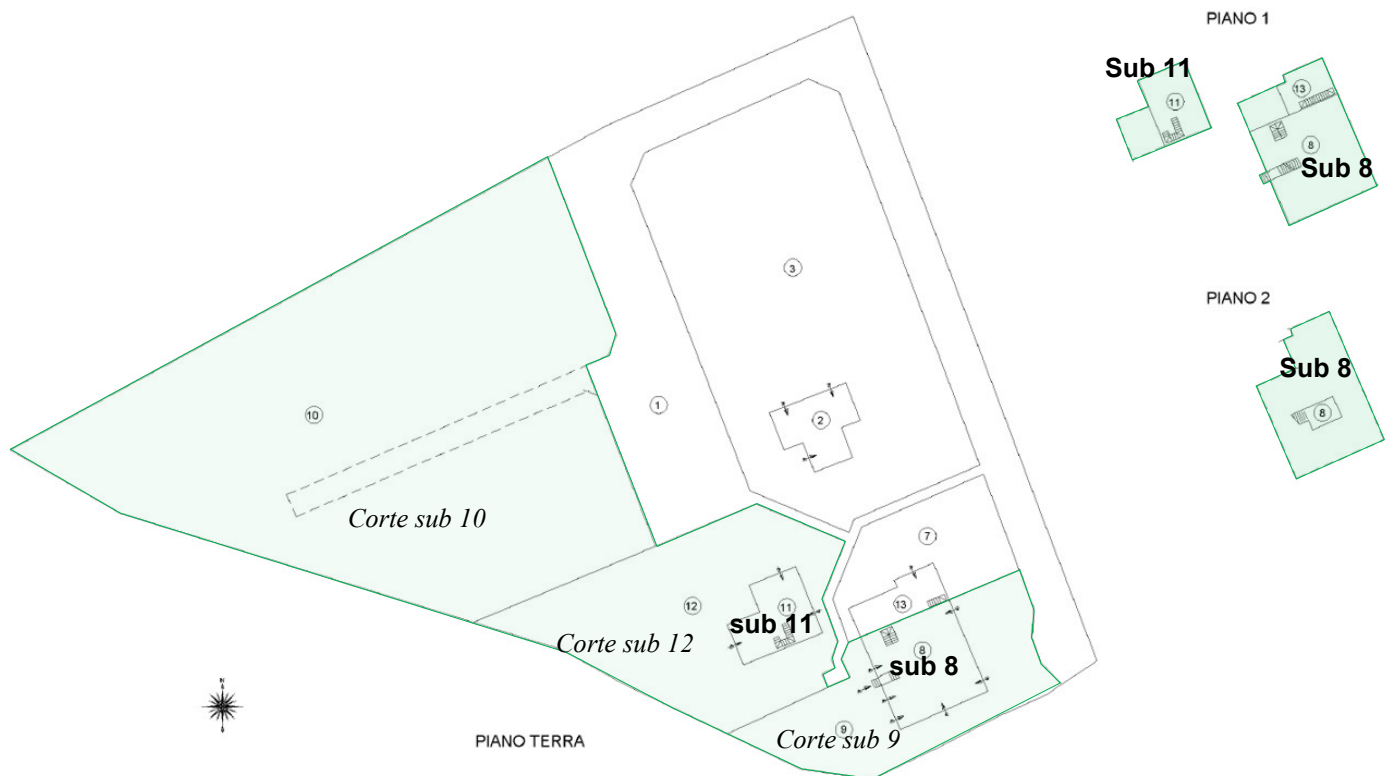
❖ **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Sinalunga (SI), Località Podere Santa
Caterina, a poche centinaia di metri dallo svincolo “Sinalunga” della strada statale (SS)

715 Siena-Bettolle, il cui sedime è prossimo agli immobili.

Il complesso immobiliare consiste di quattro appartamenti ubicati in due fabbricati in corso di definizione e tre corti esclusive.

I fabbricati facevano parte del risalente podere Santa Caterina, e di seguito si riporta la rappresentazione mappale, evidenziata con velatura verde, di quanto oggetto di pignoramento.



Al compendio pignorato si accede attraverso strada comunale non asfaltata (come emerge dalle visure sulle p.lle 268, 269, 270 allegate al n. 2) e poi attraverso la corte identificata al NCEU, p.lla 352 sub. 1 (bene comune non censibile, comune sia a tutte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento che alle p.lle indeterminate ai subb. 2, 3, 7 e 13 di proprietà dei terzi confinanti).

I quattro appartamenti sono stati ricavati dalla ristrutturazione (non ancora ultimata) di un preesistente edificio colonico di tipologia Leopoldina (sub. 8) e di un suo annesso (sub. 11).

○ **EDIFICIO CENSITO AL SUB. 8**

La casa colonica di tipo Leopoldina, edificata in epoca remota, è stata oggetto di un intervento di recupero non ancora ultimato.

Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in muratura tradizionale con tamponature in mattoncino a faccia vista;
- il tetto è a padiglione, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- gli infissi sono assenti.

Il fabbricato si sviluppa al piano terra, primo e secondo, e ospita complessivamente quattro appartamenti, tre dei quali oggetto della presente procedura esecutiva ed uno di proprietà di terzi.

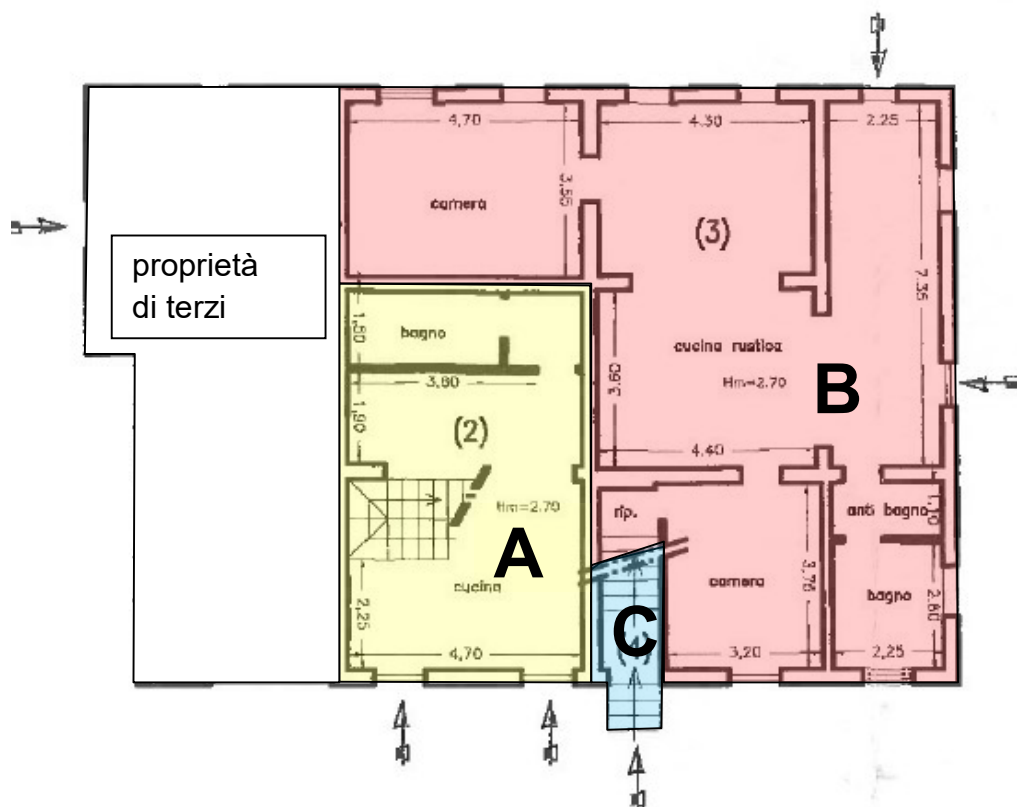
Di seguito si riporta la rappresentazione delle porzioni come definite nelle tavole progettuali depositate presso i competenti uffici comunali.

Nello specifico sono evidenziati:

- con velatura gialla, l'appartamento "A";
- con velatura rossa, l'appartamento "B";
- con velatura azzurra, l'appartamento "C".

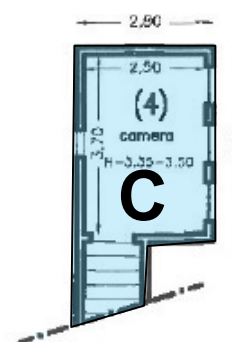
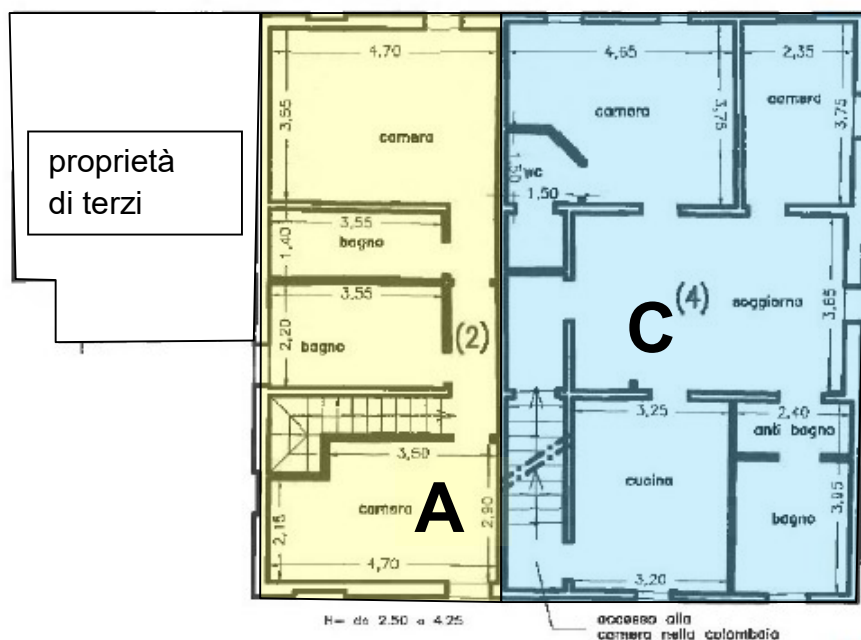
Si precisa che l'appartamento privo di velatura è stato precedentemente alienato a terzi ed è pertanto estraneo alla procedura.

PODERE - P.T.



PODERE - P.1.

PODERE - P.2.



Dott.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

La **divisione interna dei tre appartamenti** (come indicata in progetto) è la seguente:

- **Appartamento “A”** (evidenziato con velatura gialla) della superficie utile netta di circa mq 83,50:
 - al piano terra: soggiorno con angolo cottura, bagno e antibagno, scale di collegamento al primo piano;
 - al primo piano: disimpegno, due camere e due bagni.
- **Appartamento “B”** (evidenziato con velatura rossa) della superficie utile netta di circa mq 88,50:
 - al piano terra: ingresso, antibagno e bagno, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio sottoscala.
- **Appartamento “C”** (evidenziato con velatura azzurra) della superficie utile netta di circa mq 103,10:
 - al piano terra: vano scale di collegamento al primo piano;
 - al primo piano: soggiorno, camera con bagno annesso, camera, antibagno e bagno, cucina, scale di collegamento al secondo piano;
 - al secondo piano: camera, locale sottotetto.

- **Difformità planimetriche**

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune difformità tra il progetto depositato e lo stato dei luoghi, derivanti dal fatto che i lavori di ristrutturazione non sono ancora ultimati.

- **Caratteristiche interne**

- I pavimenti sono in battuto di cemento;
- le pareti sono al grezzo;
- porte e finestre sono assenti;
- gli impianti sono assenti.

Stato di manutenzione

Il fabbricato è in stato grezzo, lo stato di conservazione ed uso è mediocre.

L'edificio sub. 8 è graffiato a **due CORTI**:

- la corte censita al sub. 9 misura tra coperto e scoperto circa mq 400 e circonda il

fabbricato su tre lati;

- la corte censita al sub. 10 misura circa mq 2.400 e si sviluppa a pochi metri di distanza dal fabbricato;

Il terreno è pianeggiante, in stato di abbandono da svariati anni, non è presente recinzione, pertanto risulta liberamente accessibile.

Le due corti suddette creano un unico corpo con la corte censita al sub. 12, corpo della misura complessiva pari a circa mq 3.400.

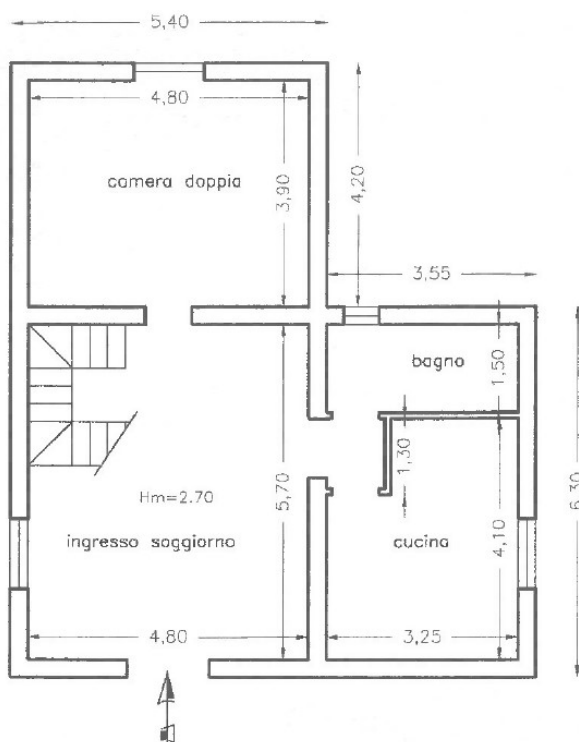
○ **EDIFICIO CENSITO AL SUB. 11**

La struttura era originariamente un annesso rurale della casa colonica, edificata anch'essa in epoca remota. E' stata fatta oggetto di un intervento (non ancora ultimato) di recupero che l'ha trasformata in abitazione.

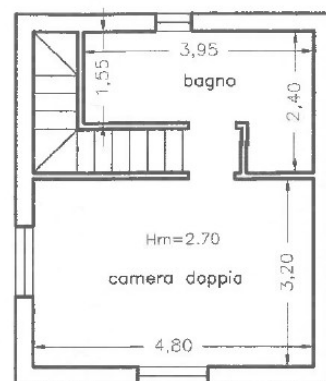
Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in muratura tradizionale con tamponature in mattoncino a faccia vista;
- il tetto è a capanna, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- gli infissi sono in legno e vetrocamera.

Il fabbricato ospita un appartamento (**appartamento "D"**) che si sviluppa al piano terra e primo, del quale si riporta la rappresentazione come definita nelle tavole progettuali depositate presso i competenti uffici comunali.



ANNESSO (1) - P.T.



ANNESSO (1) - P.1.

La **divisione interna** (come indicata in progetto) è la seguente:

- al piano terra: soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, camera, scale di collegamento al primo piano;
 - al primo piano: disimpegno, camera e bagno;
- per una superficie utile netta di circa mq 86,30.

• **Difformità planimetriche**

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra il progetto depositato e lo stato dei luoghi.

• **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, nei bagni rivestite parzialmente di piastrelle;
- le porte sono in legno;

- le finestre sono in legno e vetro-camera;
- gli impianti sono predisposti solo parzialmente.

Stato di manutenzione

Il fabbricato è in stato semi-grezzo, lo stato di conservazione ed uso è mediocre.

L'edificio sub. 11 è graffiato alla **CORTE** censita al sub. 12 che misura tra coperto e scoperto circa mq 600 e circonda il fabbricato;

Il terreno è pianeggiante, in stato di abbandono da svariati anni, non è presente recinzione, pertanto risulta liberamente accessibile.

La corte crea un unico corpo con le corti sopradette censite al sub. 9 e 10, corpo della misura complessiva pari a circa mq 3.400.

❖ CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, gli impianti sono predisposti solo parzialmente, ed in quanto non ultimati risultano privi dei relativi certificati di conformità.

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano libere.

❖ ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le porzioni immobiliari sono in corso di costruzione, pertanto rientrano tra le categorie esenti dall'obbligo di Attestato di prestazione energetica.

❖ 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	Esposizione	Condizione	Superficie utile netta mq	Superficie lorda mq	Coeffi- ciente	Superficie commerciale mq
APPARTAMENTO "A" (sub. 8)						
Soggiorno e angolo cott. PT	S-O	mediocre	24,60	31,30	1,00	31,30
Bagno e antibagno PT	X	mediocre	6,90	10,00	1,00	10,00
Scale PT-P1	X	mediocre	6,00	7,50	0,25	1,80
camera P1	S-O	mediocre	12,40	15,00	1,00	15,00
disimpegno P1	X	mediocre	4,10	5,10	1,00	5,10
bagno P1	X	mediocre	7,80	10,30	1,00	10,30
bagno P1	X	mediocre	5,00	6,50	1,00	6,50
camera PT	N-E	mediocre	16,70	20,30	1,00	20,30
SUPERFICIE UTILE dell'abitazione al netto delle pareti						Mq 83,50
SUPERFICIE LORDA dell'appartamento						Mq 105,50
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'appartamento						Mq 100,30
APPARTAMENTO "B" (sub. 8)						
Ingresso PT	S-E	mediocre	16,50	19,50	1,00	19,50
Bagno e antibagno PT	S-O	mediocre	8,30	9,50	1,00	9,50
Cucina PT	S-E	mediocre	15,80	19,60	1,00	19,60
Soggiorno PT	S-E	mediocre	15,20	19,30	1,00	19,30
Camera PT	S-O	mediocre	12,20	15,30	1,00	15,30
Ripostiglio PT	x	mediocre	3,80	4,20	0,25	1,00
Camera PT	N-E	mediocre	16,70	20,20	1,00	20,20
SUPERFICIE UTILE dell'abitazione al netto delle pareti						Mq 88,50
SUPERFICIE LORDA dell'appartamento						Mq 107,60
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'appartamento						Mq 104,40
APPARTAMENTO "C" (sub. 8)						
Vano scale PT-P1	O	mediocre	8,00	10,00	0,25	2,50
Soggiorno P1	S	mediocre	21,90	25,00	1,00	25,00
camera P1	N-E	mediocre	15,40	19,00	1,00	20,00
bagno annesso a camera P1	X	mediocre	4,00	5,20	1,00	5,20

Dott.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

camera P1	S-E	mediocre	8,80	12,10	1,00	12,10
Bagno e antibagno P1	S-O	mediocre	9,40	13,10	1,00	13,80
Cucina P1	S-O	mediocre	12,80	15,40	1,00	18,40
Scale P1-P2	X	mediocre	6,00	8,00	0,25	2,00
camera P2	N-S	mediocre	9,80	11,20	1,00	11,20
Sottotetto P2	x	mediocre	7,00	9,00	0,20	1,80
SUPERFICIE UTILE dell'abitazione al netto delle pareti						Mq 103,10
SUPERFICIE LORDA dell'appartamento						Mq 128,00
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'appartamento						Mq 112,00
APPARTAMENTO "D" (sub. 11)						
Soggiorno PT	S-E	mediocre	23,00	30,00	1,00	30,00
Disimpegno PT	X	mediocre	1,20	1,50	1,00	1,50
Cucina PT	N	mediocre	12,30	17,00	1,00	17,00
Bagno PT	O	mediocre	5,30	6,80	1,00	6,80
Camera P1 PT	S-O	mediocre	18,80	22,60	1,00	22,60
Vano scale PT-P1	X	mediocre	3,00	4,00	0,25	1,00
Disimpegno P1	X	mediocre	1,00	1,30	1,00	1,30
Camera P1	S-E	mediocre	15,30	18,80	1,00	18,80
Bagno P1	N	mediocre	6,40	9,00	1,00	9,00
SUPERFICIE UTILE dell'abitazione al netto delle pareti						Mq 86,30
SUPERFICIE LORDA dell'appartamento						Mq 111,00
SUPERFICIE COMMERCIALE dell'appartamento						Mq 108,00

Le **CORTI** identificate ai subb. 9, 10 e 12 misurano complessivamente circa **mq 3.400**.

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 sorgono gli edifici non è soggetta a vincolo idrogeologico e paesaggistico.

Dott.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservoni n. 2/T, 06131 Perugia
Tel. e Fax 075.690501 Cell. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com

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

Sono stati reperiti presso i competenti uffici comunali i seguenti titoli autorizzativi:

- DIA prot. 06/19752 del 21/09/2006;
- DIA prot. 07/2057 del 29/01/2007;
- DIA prot. 09/26533 del 19/11/2009.

(Allegato n. 3).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

L'edificio è in corso di costruzione, pertanto non è stato reperito il certificato di abitabilità in relazione agli immobili in oggetto.

Si precisa che l'accesso agli atti è stato eseguito dalla scrivente richiedendo la visione di tutta la documentazione depositata presso i competenti uffici comunali in relazione agli immobili in oggetto.

A fronte della richiesta avanzata, la documentazione reperita dagli uffici suddetti è esclusivamente quella sopra indicata. Non si può comunque escludere la presenza di documentazione ulteriore non esibita dai competenti uffici comunali e conseguentemente non può essere data certezza assoluta circa la regolarità edilizia ed urbanistica del compendio immobiliare in oggetto.

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.

Non risulta costituito condominio relativamente alle porzioni in oggetto.

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.

Capitolo 6.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **DECRETO DEL MINISTRO DELL'INTERNO** del 20/12/1985, **trascritto a Montepulciano il 06/11/1987 al n. 2895.**

contro:

[REDACTED]

a favore:

[REDACTED]

Immobili trasferiti:

piena proprietà degli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 4)

- **DECRETO DEL MINISTRO DELL'INTERNO** del 22/05/1987, **trascritto a Montepulciano il 06/11/1987 al n. 2896.**

contro:

[REDACTED]

a favore:

[REDACTED]

Immobili trasferiti:

piena proprietà degli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 5)

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** trascritto a Montepulciano il 12/07/2006 al n. **2267** a rogito Notaio A. Mandarini di Siena del 05/07/2006;

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]
a favore: [REDACTED]

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà degli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 6)

Con Atto di mutamento di ragione sociale *non trascritto* a rogito Notaio D. Sannino di Poggibonsi del 02/03/2011 rep. 25093, la società ha mutato la propria denominazione in “[REDACTED]
[REDACTED]

- Con Atto di mutamento di ragione sociale *non trascritto* a rogito Notaio S. Santangelo di Napoli del 09/09/2012 rep. 11127, la società ha mutato la propria denominazione in [REDACTED].

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 **12/07/2006** al **N. 815** e annotamenti **n. 751 del 20/06/2007**, **n. 1050 del 08/10/2007**, **n. 327 del 03/04/2009**, **n. 328 del 03/04/2009**, **n. 462 del 14/05/2009**, **n. 525 del 06/10/2011**;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

(Cfr. allegato n. 7).

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data **25/09/2008** al **N. 895** e annotamenti **n. 329 del 03/04/2009**, **n. 330 del 03/04/2009**, **n. 461 del 14/05/2009**, **n. 727 del 14/09/2009** e **n. 524 del 06/10/2011**;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

(Cfr. allegato n. 8).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Montepulciano in data **09/03/2012** al **N. 113**;

contro: [REDACTED]
a favore: [REDACTED]

(Cfr. allegato n. 9).

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** iscritta a Montepulciano in data **01/08/2023 al N. 401**;

contro: [REDACTED]
a favore: [REDACTED]

(Cfr. allegato n. 10).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data **26/01/2024 al N. 268**;

contro: [REDACTED]
a favore: [REDACTED]

(Cfr. allegato n. 11).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 27/03/2025, non risultano a carico della società 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 e la commerciabilità degli immobili.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre il seguente valore di mercato:

- per l'appartamento "A" Euro/mq 550,00 x mq 100,30 = Euro **55.165,00**;
- per l'appartamento "B" Euro/mq 550,00 x mq 104,40 = Euro **57.420,00**;
- per l'appartamento "C" Euro/mq 550,00 x mq 112,00 = Euro **61.600,00**;
- per l'appartamento "D" Euro/mq 650,00 x mq 108,00 = Euro **70.200,00**;
- per le corti (subb. 9, 10 e 12) Euro/mq 30,00 x mq 3.400,00 = Euro **102.000,00**;

Il valore della piena proprietà del lotto viene quindi quantificato in complessivi Euro 346.385,00 sul quale applicare i correttivi di stima.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

A tale valore si ritiene operare un **abbattimento forfetario del 15%** (pari ad Euro 51.957,75) 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 del lotto è stato quantificato in complessivi Euro 294.427,25, (Euro 346.385,00 – Euro 51.957,75), valore che viene arrotondato ad Euro 294.000,00 (Euro duecentonovantaquattromila/00).

Capitolo 9.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'

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 piena proprietà per la quota di 1/1 spettante alla soc. [REDACTED]
[REDACTED] su quattro appartamenti ubicati in due fabbricati in corso di definizione e tre corti esclusive in Comune di Sinalunga (SI), Località Podere Santa Caterina.**

Dati catastali:

- **N.C.E.U. di Sinalunga, Fol 40, p.lla 352 subb. 8, 9 e 10 tra loro graffati (F4 fabbricato in corso di definizione), Località Santa Caterina snc, Piano T-1-2;**
- **N.C.E.U. di Sinalunga, Fol 40, p.lla 352 subb. 11 e 12 tra loro graffati (F4 fabbricato in corso di definizione), Località Santa Caterina snc, Piano T-1;**

Confini: p.lle 112, 119, 351 353.

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Sinalunga (SI), Località Podere Santa Caterina, a poche centinaia di metri dallo svincolo “Sinalunga” della strada statale (SS) 715 Siena-Bettolle, il cui sedime è prossimo agli immobili.

Il complesso immobiliare consiste di quattro appartamenti ubicati in due fabbricati in corso di definizione e tre corti esclusive.

I fabbricati facevano parte del risalente podere Santa Caterina, vi si accede attraverso strada comunale non asfaltata e poi attraverso la corte identificata al NCEU, p.lla 352 sub. 1 (bene comune non censibile, comune sia a tutte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento che alle p.lle indeterminate ai subb. 2, 3, 7 e 13 di proprietà dei terzi confinanti).

I quattro appartamenti sono stati ricavati dalla ristrutturazione (non ancora ultimata) di un preesistente edificio colonico di tipologia Leopoldina (sub. 8) e di un suo annesso (sub. 11).

○ **EDIFICIO CENSITO AL SUB. 8**

La casa colonica di tipo Leopoldina è stata oggetto di un intervento di recupero non ancora ultimato.

Il fabbricato si sviluppa al piano terra, primo e secondo, e ospita complessivamente quattro appartamenti, tre dei quali oggetto della presente procedura esecutiva ed uno di proprietà di terzi.

La **divisione interna dei tre appartamenti** (come indicata in progetto) è la seguente:

Appartamento “A” della superficie utile netta di circa mq 83,50:

al piano terra: soggiorno con angolo cottura, bagno e antibagno, scale di collegamento al primo piano;

al primo piano: disimpegno, due camere e due bagni.

Appartamento “B” della superficie utile netta di circa mq 88,50:

al piano terra: ingresso, antibagno e bagno, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio sottoscala.

Appartamento “C” della superficie utile netta di circa mq 103,10:

al piano terra: vano scale di collegamento al primo piano;

al primo piano: soggiorno, camera con bagno annesso, camera, antibagno e bagno, cucina, scale di collegamento al secondo piano;

al secondo piano: camera, locale sottotetto.

Il fabbricato è in stato grezzo, lo stato di conservazione ed uso è mediocre.

L'edificio sub. 8 è graffiato a **due CORTI**:

- la corte censita al sub. 9 misura tra coperto e scoperto circa mq 400 e circonda il fabbricato su tre lati;
- la corte censita al sub. 10 misura circa mq 2.400 e si sviluppa a pochi metri di distanza dal fabbricato;

Il terreno è pianeggiante, in stato di abbandono da svariati anni, non è presente recinzione.

○ **EDIFICIO CENSITO AL SUB. 11**

La struttura era originariamente un annesso rurale della casa colonica, edificata anch'essa in epoca remota. E' stata fatta oggetto di un intervento (non ancora ultimato) di recupero che l'ha trasformata in abitazione.

Il fabbricato ospita un appartamento (**appartamento "D"**) che si sviluppa al piano terra e primo.

La **divisione interna** è la seguente:

- al piano terra: soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, camera, scale di collegamento al primo piano;
- al primo piano: disimpegno, camera e bagno;

per una superficie utile netta di circa mq 86,30.

Il fabbricato è in stato semi-grezzo, lo stato di conservazione ed uso è mediocre.

L'edificio sub. 11 è graffiato alla **CORTE** censita al sub. 12 che misura tra coperto e scoperto circa mq 600 e circonda il fabbricato;

Il terreno è pianeggiante, in stato di abbandono da svariati anni, non è presente recinzione.

La corte crea un unico corpo con le corti sopradette censite al sub. 9 e 10, corpo della misura complessiva pari a circa mq 3.400.

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano libere.

Le porzioni immobiliari sono in corso di costruzione, pertanto rientrano tra le categorie esenti dall'obbligo di Attestato di prestazione energetica.

Valore del lotto: Euro 294.000,00.

Capitolo 11.
ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Documentazione edilizia
- 4 Nota trascrizione 2895/1987
- 5 Note trascrizione 2896/1987
- 6 Nota e titolo trascrizione 2267/2006
- 7 Nota iscrizione 815/2006 e annotamenti
- 8 Nota iscrizione 895/2006 e annotamenti
- 9 Nota iscrizione 113/2012
- 10 Nota iscrizione 401/2023
- 11 Nota trascrizione 268/2024
- 12 Aggiornamento visure ipotecarie

————— ○ —————

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 28/03/2025

Il Consulente tecnico d'ufficio
dr.ssa Monica Picilocchi