

**TRIBUNALE CIVILE DI SIENA**

**\*\*\*\*\***

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/2015**

**PROMOSSA DA**

**UNICREDIT S.P.A.**

**CONTRO**

**Xx xx**

**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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

# 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.	6
Stato di possesso .....	pag.	6
Attestato di prestazione energetica .....	pag.	6
Calcolo delle superfici .....	pag.	6
Capitolo 4 VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA .....	pag.	8
Capitolo 5 VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE .....	pag.	8
Capitolo 6 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI .....	pag.	8
Capitolo 7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI .....	pag.	9
Capitolo 8 FORMALITA' DELLE QUALI VA ORDINATA LA CANCELLAZIONE .....	pag.	10
Capitolo 9 VALUTAZIONE .....	pag.	11
Capitolo 10 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA' .....	pag.	12
Capitolo 11 RIEPILOGO .....	pag.	13
Capitolo 12 ELENCO ALLEGATI .....	pag.	14

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

## **PREMESSA**

La sottoscritta Dr.ssa Monica Picilocchi veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitata a comparire all'udienza in data 9 maggio 2016 per l'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10 maggio 2016, 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 6 settembre 2016, alle ore 11.00, 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.

Vengono allegati alla perizia di stima la planimetria catastale degli immobili in oggetto (cfr. allegato n. 2) ed i titoli di provenienza al debitore degli immobili pignorati (cfr. allegati n. 5 e 6).

### **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.

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

**Capitolo 3.**  
**BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**  
**trascritto a Montepulciano n. 1599/2015**

**LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1** spettante a Xx Xx (N. Sinalunga 12/09/1962 e coniugato in regime di separazione dei beni) su **appartamento, corte e deposito** sito in Comune di Sinalunga (SI), Località Scrofiano, Via Nuova n. 18.

 **DATI CATASTALI E CONFINI**

**N.C.E.U. di Sinalunga, Fol 30, p.lla 173 sub. 5 graffato al sub. 7** (A/2, classe 3, vani 8, sup. cat. mq 215, rendita € 888,31), Località Rëtreto n. 18/A, piano T-1.

Correttamente intestato a:

Xx Xx – proprietà per 1.000/1.000

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

**VARIAZIONI CATASTALI:**

Ex NCEU Fol 30, p.lla 173 subb. 4, 5 e 2, ex sub. 1.

**Confini:** proprietà Xx, proprietà Xx.

(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**

L'immobile in oggetto è sito in Comune di Sinalunga (SI), Località Scrofiano, Via Nuova n. 18, in zona mista (rurale e residenziale), sito in posizione panoramica.

**Descrizione analitica degli immobili**

L'appartamento occupa il primo piano di una villetta edificata negli anni settanta, che

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

ospita un'altra abitazione ed un'autorimessa al piano terra. Il deposito è edificato invece sulla corte di proprietà esclusiva che si sviluppa sul retro dell'edificio.

Caratteristiche dell'edificio principale:

- La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in blocchi di tufo intonacati e tinteggiati e mattoncini a faccia-vista;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è a padiglione, con sovrastante manto di copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- le imposte esterne sono a tapparelle in PVC;
- il portone esterno è in legno;
- l'abitazione è dotata di campanelliera esterna, non di citofono;
- l'ascensore condominiale è assente;
- il resede che circonda il fabbricato (sub. 6) è di pertinenza esclusiva dell'appartamento sito al piano terra (proprietà Xx). Spetta alle porzioni oggetto di pignoramento il solo diritto di passo pedonale. La corte suddetta è interamente recintata mediante muretto di calcestruzzo con sovrastante ringhiera e vi si accede tramite un cancello in ferro. La corte sul retro dell'edificio è invece di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di pignoramento.

**L'APPARTAMENTO**, al quale si accede dalla rampa di scale esterne in muratura, presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 169,70 ed altezza interna media pari a mt 3,05.

La **divisione interna** è la seguente: corridoio, cucina, tinello, sala da pranzo, disimpegno, tre camere, un bagno e due terrazzi.

**Difformità planimetriche**

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Si è pertanto provveduto all'aggiornamento planimetrico nel corso delle attività peritali.

**Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni sono in graniglia di marmo, ad eccezione del bagno in

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

- piastrelle e della scala esterna i cui gradini sono rivestiti in travertino;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
  - le porte sono in legno massello, ad eccezione della porta che divide la zona giorno dalla zona notte, che è in stile inglese;
  - le finestre hanno infissi in legno e vetrocamera con tapparelle esterne in PVC;
  - l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è alimentato a GPL, con caldaia alloggiata nel locale tecnico al piano terra (di proprietà Xx) e caloriferi in alluminio;
  - l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
  - l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è alimentato dal pozzo artesiano e scarica nella pubblica fognatura.

#### **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture e lo stato di conservazione ed uso sono complessivamente normali. Si precisa tuttavia che nel soffitto di vari locali (sala da pranzo e camere da letto) sono state rilevate alcune tracce di muffa, causate dalle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto soprastante, che risulta usurato e danneggiato in più punti. L'esterno dell'edificio versa in condizioni normali.

Il **DEPOSITO**, anch'esso identificato catastalmente con il sub. 5, sorge come distinto corpo di fabbrica sulla corte che si sviluppa sul retro dell'edificio. Il fabbricato presenta una superficie utile pari a circa mq 20,40 ed altezza interna media pari a mt 2,00.

Il deposito è utilizzato come ricovero per animali da cortile e rimessa attrezzi. La muratura è in blocchi di tufo, la pavimentazione è in battuto di cemento. L'impianto elettrico, idrico e termico sono assenti. Il livello delle finiture e lo stato manutentivo sono scadenti.

La **CORTE**, catastalmente identificata con il sub. 7, è di forma trapezoidale e misura circa mq 1.380,00. È in parte recintata con rete metallica e si sviluppa su un livello più

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

alto rispetto alla corte distinta con il sub 6 (resede dell'abitazione), dalla quale è separata mediante un muro di contenimento.

Come già anticipato sopra, spetta alle porzioni oggetto di pignoramento **il solo diritto di passo pedonale sulla corte circostante il fabbricato** (sub. 6) per destinazione del padre di famiglia. Tale corte risulta infatti essere di pertinenza esclusiva dell'appartamento sito al piano terra (proprietà Xx) in virtù dell'atto di compravendita trascritto il 30/06/2011 al n. 1536. (Cfr. allegato n. 12).

### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, si precisa che sia l'**impianto di riscaldamento, che quello elettrico ed idrico-sanitario**, tutti realizzati negli anni settanta, 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 7.000,00 per l'impianto di riscaldamento, Euro 5.000,00 per l'impianto elettrico, ed Euro 3.000,00 per l'impianto idrico-sanitario.

### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dalla famiglia dall'esecutato Sig. Xx Xx a titolo di residenza principale.

### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si è provveduto nel corso delle operazioni peritali alla redazione dell'APE. L'immobile è stato classificato in Classe Energetica E. (Cfr. allegato n. 3).

### **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

La consistenza dei beni, espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

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
<b>APPARTAMENTO piano 1°</b>							
Scale esterne	x	S-O	normale	8,60	9,60	0,25	2,40
Corridoio-ingresso	3,05	x	normale	7,30	9,30	1,00	9,30
Cucina	3,05	S-E	normale	8,80	11,50	1,00	11,50
Tinello	3,05	S-E	normale	15,80	18,20	1,00	18,20
Sala da pranzo	3,05	E	normale	36,10	44,10	1,00	44,10
Disimpegno	3,05	x	normale	6,00	8,60	1,00	8,60
Camera	3,05	S-O	normale	17,60	22,00	1,00	22,00
Camera	3,05	N-O	normale	12,40	14,80	1,00	14,80
Bagno	3,05	N-O	normale	6,40	8,10	1,00	8,10
Camera	3,05	N-E	normale	17,60	22,00	1,00	22,00
Terrazzo della cucina	3,05	S-E	normale	21,00	22,40	0,30	6,70
Terrazzo della sala	3,05	N-E	normale	12,10	13,20	0,30	3,90
<b>DEPOSITO piano T</b>							
Deposito	2,00	E	scadente	20,40	27,20	0,25	6,80
<b>SUPERFICIE UTILE dell'appartamento al netto delle pareti</b>							<b>Mq 169,70</b>
<b>SUPERFICIE UTILE del deposito al netto delle pareti</b>							<b>Mq 20,40</b>
<b>SUPERFICIE UTILE complessiva</b>							<b>Mq 190,10</b>
<b>SUPERFICIE LORDA complessiva</b>							<b>Mq 231,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>							<b>Mq 178,40</b>

I criteri adottati per il computo delle superfici commerciali sono quelli indicati dalla **norma UNI 10750**.

La **CORTE** esclusiva misura circa **mq 1.380,00**.

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R



#### **Capitolo 4.**

##### **VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'area in cui sorge l'edificio non è sottoposta a vincoli.

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

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato in virtù del **Permesso di costruzione n. 78 del 19/10/1970** (cfr. allegato n. 13).

##### **B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'**

Non risulta rilasciata dal Comune di Sinalunga la dichiarazione di agibilità e abitabilità in relazione alle porzioni in oggetto.

##### **C) SANATORIA DELLE IRREGOLARITA' EDILIZIE ED URBANISTICHE RISCOstrate**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate irregolarità edilizie.

#### **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 tra le porzioni del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, né 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 DI TRASFERIMENTO** del Tribunale di Montepulciano, trascritto a Montepulciano il **04/09/1991 al n. 2624** e successiva integrazione trascritta il 04/09/1991 al n. 2625;

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

contro: Xx Xx;

a favore: Xx Xx.

Tra gli immobili oggetto di trasferimento:

quota di 1/3 di piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto.

(Cfr. nota allegato n. 5).

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio G. Favilli di Sinalunga del  
12/09/1991, trascritto a Montepulciano il **20/09/1991 al n. 2751**;

contro: Xx Xx e Xx Xx;

a favore: Xx Xx.

Tra gli immobili oggetto di compravendita:

quota di 2/3 di piena proprietà sulle porzioni immobiliari in oggetto.

(Cfr. nota e titolo allegati n. 6).

## **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 **31/05/1996 al N. 308**

per complessive Lire 200.000.000 di cui Lire 100.000.000 in quota capitale;

contro: Xx Xx – per la piena proprietà;

a favore: “Banca Toscana s.p.a.” – per la piena proprietà.

Gravante tra l’altro sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 7).

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data **11/07/2012 al N. 317**

per complessivi Euro 1.080.000,00 di cui Euro 540.000,00 in quota capitale, con  
annotazione n. 390 del 03/08/2012 di quietanza e conferma;

contro: Xx Xx – per la piena proprietà;

a favore: “Bancasciano Credito Cooperativo soc. coop.” – per la piena proprietà.

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 8).

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Montepulciano in data **08/01/2013 al N. 13** per

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

complessivi Euro 98.000,00 di cui Euro 73.470,32 in quota capitale;

contro: Xx Xx – per la piena proprietà;

a favore: “Centro Leasing s.p.a.” – per la piena proprietà.

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 9).

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Montepulciano in data **12/01/2015 al N. 8** per complessivi Euro 170.000,00 di cui Euro 166.550,58 in quota capitale;

contro: Xx Xx – per la piena proprietà;

a favore: “Unicredit s.p.a.” – per la piena proprietà.

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data **02/07/2015 al N. 1599**;

contro: Xx Xx – per la piena proprietà;

a favore: “Unicredit s.p.a.” – per la piena proprietà.

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 11).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 13/09/2016, non risultano a carico del Sig. Xx Xx ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto. (Cfr. allegato n. 4).

## **Capitolo 8.**

### **FORMALITA' DELLE QUALI VA ORDINATA LA CANCELLAZIONE**

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data 31/05/1996 al N. 308.

Il costo della cancellazione è pari ad Euro 35,00 (tassa ipotecaria).

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data 11/07/2012 al N. 317.

Il costo della cancellazione è pari ad Euro 35,00 (tassa ipotecaria).

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Montepulciano in data 08/01/2013 al N. 13. Il

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

costo della cancellazione è pari ad Euro 584,00 (di cui Euro 490,00 per imposta ipotecaria, Euro 59,00 per imposta di bollo, Euro 35,00 per tassa ipotecaria).

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Montepulciano in data 12/01/2015 al N. 8. Il costo della cancellazione è pari ad Euro 944,00 (di cui Euro 850,00 per imposta ipotecaria, Euro 59,00 per imposta di bollo, Euro 35,00 per tassa ipotecaria).

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data 02/07/2015 al N. 1599. Il costo della cancellazione è pari ad Euro 294,00 (di cui Euro 200,00 per imposta ipotecaria, Euro 59,00 per imposta di bollo, Euro 35,00 per tassa ipotecaria).

Sulla base di quanto sopra, il costo complessivo da sostenere per provvedere alla cancellazione delle formalità è pari ad Euro 1.892,00.

## **Capitolo 9.**

### **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

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

nel debito conto l'area in cui l'edificio sorge e le sue condizioni, lo stato di conservazione ed uso dell'abitazione, l'assenza della Dichiarazione di abitabilità e agibilità, le condizioni degli impianti, l'impianto di riscaldamento centralizzato, la classe energetica e la commerciabilità dell'immobile.

Per tutto quanto sopra esposto, si ritiene adeguato proporre il seguente valore di mercato, sui quali applicare i correttivi di stima:

Per le porzioni edificate: Euro/mq 850,00 x mq 178,40 = Euro 151.640,00;

Per la corte sul retro: Euro/mq 10,00 x mq 1.380,00 = Euro 13.800,00.

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

Su tale valore, determinato in complessivi Euro 165.440,00, si ritiene necessario operare una **detrazione pari ad Euro 15.000,00** in considerazione delle spese che dovranno essere sostenute per l'ottenimento della Dichiarazione di abitabilità e agibilità (e le conseguenti messe a norma degli impianti).

Sul valore, così determinato in Euro 150.440,00, si ritiene inoltre opportuno operare un **abxxmento forfetario del 15%** (pari ad Euro 22.566,00) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale 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 127.874,00, (Euro 150.440,00 – Euro 22.566,00), valore che viene arrotondato ad **Euro 128.000,00 (Euro centoventottomila/00).**

#### **Capitolo 10.**

##### **VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'**

E' oggetto di pignoramento **il diritto di piena proprietà** spettante a Xx Xx sugli immobili in oggetto.

**Le porzioni immobiliari non risultano comodamente divisibili** allo scopo di ottenere

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

unità immobiliari distinte, in quanto la loro superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

## **Capitolo 11.**

### **RIEPILOGO**

#### **LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1** spettante a Xx Xx (N. Sinalunga 12/09/1962 e coniugato in regime di separazione dei beni) su **appartamento, corte e deposito** sito in Comune di Sinalunga (SI), Località Scrofiano, Via Nuova n. 18.

**Dati catastali:** N.C.E.U. di Sinalunga, Fol 30, p.lla 173 sub. 5 graffato al sub. 7 (A/2, classe 3, vani 8, sup. cat. mq 215, rendita € 888,3), Località Pietreto n. 18/A, piano T-1.

**Confini:** proprietà Xx, proprietà Xx.

L'**APPARTAMENTO** occupa il primo piano di una villetta edificata negli anni settanta, che ospita un'altra abitazione ed un'autorimessa al piano terra. Vi si accede dalla rampa di scale esterne in muratura, e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 169,70 ed altezza interna media pari a mt 3,05.

La divisione interna è la seguente: corridoio, cucina, tinello, sala da pranzo, disimpegno, tre camere, un bagno e due terrazzi.

Il livello delle finiture e lo stato di conservazione ed uso sono complessivamente normali.

L'immobile è stato classificato in Classe Energetica E.

Il **DEPOSITO** sorge come distinto corpo di fabbrica sulla corte che si sviluppa sul retro dell'edificio. Il fabbricato presenta una superficie utile pari a circa mq 20,40 ed altezza interna media pari a mt 2,00.

Il deposito è utilizzato come ricovero per animali da cortile e rimessa attrezzi. Il livello delle finiture e lo stato manutentivo sono scadenti.

La **CORTE** è di forma trapezoidale e misura circa mq 1.380,00. È in parte recintata con rete metallica e si sviluppa su un livello più alto rispetto alla corte distinta con il

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

sub 6 (resede dell'abitazione), dalla quale è separata mediante un muro di contenimento.

Spetta alle porzioni oggetto di pignoramento il solo diritto di passo pedonale sulla corte circostante il fabbricato (sub. 6). Tale corte risulta infatti essere di pertinenza esclusiva dell'appartamento sito al piano terra.

La **superficie commerciale complessiva** (di appartamento e deposito) è pari a **mq 178,40**.

**Stato di occupazione:** le porzioni in oggetto sono occupate dalla famiglia dall'esecutato Sig. Xx Xx a titolo di residenza principale.

**Valore del lotto: Euro 128.000,00.**

## **Capitolo 12. ELENCO**

### **ALLEGATI**

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Attestato di prestazione energetica
- 4 Aggiornamento visure ipotecarie
- 5 Nota trascrizione 2624/1991
- 6 Nota e Titolo trascrizione 2751/1991
- 7 Nota iscrizione 308/1996
- 8 Nota iscrizione 317/2012 e annotamento 390/2012
- 9 Nota iscrizione 13/2013
- 10 Nota iscrizione 8/2015
- 11 Nota trascrizione 1599/2015
- 12 Titolo trascrizione 1536/2011
- 13 Documentazione edilizia

————— ○ —————

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 20/02/2017

Il Consulente tecnico d'ufficio

Dr.ssa Monica Picilocchi

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "ALBO PERITI ED ESPERTI C.C.I.A.A.", "Dott. MONICA PICILOCCHI", "n. 373", and "PERUGIA".

---

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  
PI 03040000543 CF PCLMNC73D52G478R