

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

**NUOVA
RELAZIONE DI STIMA
AGGIORNATA CON LA DOCUMENTAZIONE
REPERITA DAGLI UFFICI COMUNALI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 20/2024

PROMOSSA DA

BCC NPLS 2021 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. 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.	5
Stato di possesso	pag.	5
Attestato di prestazione energetica	pag.	6
Calcolo delle superfici	pag.	6
Capitolo 4 VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA	pag.	6
Capitolo 5 VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE	pag.	7
Capitolo 6 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	pag.	8
Capitolo 7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI	pag.	8
Capitolo 8 VALUTAZIONE	pag.	10
Capitolo 9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA'	pag.	11
Capitolo 10 RIEPILOGO	pag.	11
Capitolo 11 ELENCO ALLEGATI	pag.	12

PREMESSA

Si precisa preliminarmente che LA PRESENTE RELAZIONE SOSTITUISCE IN TUTTO E PER TUTTO LA RELAZIONE PRECEDENTE DATATA 15/01/2025 (vedasi nota informativa allegata n. 14).

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 18/09/2024.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/09/2024, 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 29/11/2024, alle ore 15.30, 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. 1010/2023

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante [REDACTED]
[REDACTED] su intero edificio adibito a **negozio con corte esclusiva** in
Comune di Torrita di Siena (SI), Via Lauretana Sud n. 97/D.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, fol 31, p.lla 412** (C/1, classe 3, mq 256,00, rendita € 3.556,53), Via Lauretana Sud piano T-1;
- **N.C.T. di Torrita di Siena, fol 31, p.lla 412** (ente urbano, mq 1.000,00);
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 31, p.lla 412: **ex** p.lla 385, **ex** p.lla 3.

Confini: immobili censiti alla p.lla 267, 624, 414.

(Cfr. documentazione fotografica e documentazione catastale allegati nn. 1 e 2).

❖ **CONFORMITA' DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme alla situazione attuale.

❖ **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Ubicazione degli immobili e descrizione della zona

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Torrita di Siena (SI), Via Lauretana Sud n. 97/D, in zona di passaggio e ben servita.

Descrizione analitica degli immobili

Il negozio afferisce ad un capannone artigianale edificato all'inizio degli anni duemila che si sviluppa su due piani (terra e primo).

Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in calcestruzzo con tamponature in pannelli prefabbricati;
- il tetto è piano con manto di copertura in onduline di cemento.

Il NEGOZIO si trova al piano terra e primo dell'edificio e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 435,70. Vi si accede dalla pubblica via attraverso la corte esclusiva che circonda il fabbricato (NCT fol. 31, p.la 412).

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

al piano terra: unico vano adibito a magazzino con bagno, vano scale e scale in ferro che conducono al primo piano;

al primo piano: due vani adibiti a spazio espositivo e vano ufficio, antibagno e bagno.

- **Difficoltà planimetriche**

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate difficoltà planimetriche ad eccezione di alcune tramezzature interne realizzate in cartongesso che non sono riportate nella planimetria. In considerazione del materiale di facile rimozione con cui tali tramezzature sono state realizzate, si è ritenuto opportuno non adeguare la planimetria.

- **Caratteristiche interne**

- Le pavimentazioni al piano terra sono in battuto di cemento, ad eccezione del bagno e del vano scale pavimentati in piastrelle di ceramica;
- le pavimentazioni al primo piano sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
- la porta carrabile di accesso al piano terra è in alluminio e PVC;
- la porta pedonale di accesso al piano terra è in alluminio e vetro;
- le porte interne sono in PVC;
- le finestre hanno infissi in alluminio e vetro camera;

- l'impianto di riscaldamento e raffreddamento è autonomo e consiste di due termoconvettori elettrici;
- l'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente l'interruttore differenziale (salvavita);
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è alimentato dall'acquedotto comunale e scarica nella pubblica fognatura. L'acqua calda sanitaria è assente.

Stato di manutenzione

Il livello delle finiture è discreto, come pure lo stato di conservazione ed uso. Si evidenzia la presenza di alcune tracce di umidità causate da infiltrazioni di acqua piovana in corrispondenza delle scale di ferro che collegano il piano terra al primo piano.

L'esterno dell'edificio versa in discrete condizioni.

LA CORTE ESCLUSIVA che circonda il fabbricato e che ne costituisce terreno di sedime e spazio di manovra è di forma trapezoidale e presenta una superficie pari a circa mq 756,00. La misura, tra coperto e scoperto, è pari a circa mq 1.000,00.

L'area è pianeggiante, interamente recintata mediante muretto e sovrastante rete metallica, ma non è presente il cancello. Vi si accede direttamente dal fronte stradale.

❖ CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda la corrispondenza degli impianti alla vigente normativa, sia **l'impianto elettrico che idrico-sanitario** risultano forniti delle relative Dichiarazioni di conformità.

(Cfr. allegato n. 12)

❖ STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dalla 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. 3).

❖ 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
NEGOZIO							
Magazzino PT	5	N-E-S-O	discreta	206,70	218,20	1,00	218,20
Scale in ferro PT-1	x	E	discreta	8,90	11,90	0,25	3,00
Vano scale PT-1	x	N-O	discreta	9,00	9,90	0,25	2,50
Bagno PT	1,70	x	discreta	2,20	2,70	1,00	2,70
Mostra esposizione P1	2,95	N-E-S-O	discreta	201,70	211,90	1,00	211,90
Antibagno e bagno P1	2,95	N-O	discreta	7,20	8,30	1,00	8,30
SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti							Mq 435,70
SUPERFICIE LORDA							Mq 462,90
SUPERFICIE COMMERCIALE							Mq 446,60

La superficie scoperta della **CORTE ESCLUSIVA** misura circa mq 756,00 (la misura tra coperto e scoperto è pari a circa mq 1.000,00).

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

Capitolo 4.

VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA

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

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

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dai competenti uffici comunali. (Cfr. allegato n. 13).

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

Il fabbricato è stato edificato all'inizio degli anni duemila, e sono stati reperiti dai competenti uffici comunali i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 24/2001
- SCIA pratica n. 29/2013;
- pratica n. 3938/2013.

(Cfr. allegato n. 12).

B) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' E ABITABILITA'

Non è stato reperito il Certificato di agibilità-abitabilità.

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, non sono pertanto quantificabili i costi fissi di

manutenzione del bene.

Non risultano esistenti vincoli od oneri di natura condominiale.

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

Capitolo 6.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio M.P. Bersotti di Torrita di Siena del 10/08/2001, trascritto a Montepulciano il **20/08/2001 al n. 2361**;

contro: [REDACTED];

a favore: [REDACTED].

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà del terreno su cui verrà edificato il fabbricato in oggetto.

(Cfr. nota e titolo allegato n. 4).

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 **20/08/2001 al N. 596** e successiva rinnovazione iscritta in data **10/08/2021 al n. 438**;

contro: [REDACTED];

a favore: “[REDACTED]”.

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 5).

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data **12/10/2001 al N. 722** e successiva rinnovazione iscritta in data **08/10/2021 al n. 524**;

contro: [REDACTED];

a favore: “[REDACTED]”

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 6).

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data **22/03/2006 al N. 324**;

contro: [REDACTED];

a favore: “[REDACTED].”

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 7).

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Montepulciano in data **25/03/2010 al N. 316**;

contro: [REDACTED];

a favore: “[REDACTED]”

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 8).

- **IPOTECA IN RISCOSSIONE** iscritta a Montepulciano in data **23/11/2016 al N. 646**;

contro: [REDACTED];

a favore: “[REDACTED]”

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 9).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data **22/02/2024 al N. 625**;

contro: [REDACTED];

a favore: “[REDACTED]”

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 10).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 25/11/2024, non risultano a carico dell'esecutata ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 11).

Capitolo 8.

VALUTAZIONE

In considerazione dell'aspetto economico e dello scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto, **si è ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello relativo al più probabile valore di mercato, e come procedimento quello sintetico comparativo per valori tipici**, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità, ovvero presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, dei quali si conoscono i recenti valori di compravendita ed esistenza di parametri normali (superficie, altezza, etc.) comuni ai beni da confrontare.

L'indagine, volta ad individuare i più recenti valori di compravendita, è stata eseguita mediante l'acquisizione di informazioni da studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, e consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della provincia di Siena. Si è così giunti a determinare i prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni in parola.

Allo scopo di meglio determinare il valore dei beni in oggetto sono stati inoltre tenuti nel debito conto l'area in cui l'edificio sorge e le sue condizioni, la visibilità dello stesso e la vicinanza ai servizi, lo stato di conservazione ed uso delle porzioni immobiliari, le condizioni degli impianti, la classe energetica, il livello di piano e la commerciabilità dell'immobile.

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

per l'edificio: Euro/mq 750,00 x mq 446,60 = Euro **334.950,00**;

per la corte esclusiva: Euro/mq 40,00 x mq 756,00 = Euro **30.240,00**.

Il tutto per un valore stimato in complessivi Euro 365.190,00 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 54.778,50) 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 310.411,50, (Euro 365.190,00 – Euro 54.778,50), valore che viene arrotondato ad **Euro 310.000,00 (Euro trecentodiecimila/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 all'esecutata sugli immobili in oggetto.

Le porzioni immobiliari non risultano comodamente divisibili allo scopo di ottenere unità immobiliari distinte, in quanto la loro superficie, distribuzione e destinazione non ne consente una divisione materiale.

Capitolo 10.

RIEPILOGO

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante [REDACTED]
[REDACTED] su intero edificio adibito a **negozio con corte esclusiva** in Comune di Torrita di Siena (SI), Via Lauretana Sud n. 97/D.

Dati catastali:

- **N.C.E.U. di Torrita di Siena, fol 31, p.lla 412** (C/1, classe 3, mq 256,00, rendita € 3.556,53), Via Lauretana Sud piano T-1;
 - **N.C.T. di Torrita di Siena, fol 31, p.lla 412** (ente urbano, mq 1.000,00);
- Correttamente intestati a: [REDACTED] - proprietà per 1/1.

Confini: immobili censiti alla p.lla 267, 624, 414.

Il negozio afferisce ad un capannone artigianale edificato all'inizio degli anni duemila che si sviluppa su due piani (terra e primo).

Il NEGOZIO si trova al piano terra e primo dell'edificio e presenta una superficie utile netta complessiva pari a circa mq 435,70. Vi si accede dalla pubblica via attraverso la corte esclusiva che circonda il fabbricato (NCT fol. 31, p.la 412).

La divisione interna è la seguente:

- al piano terra: unico vano adibito a magazzino con bagno, vano scale e scale in ferro che conducono al primo piano;
- al primo piano: due vani adibiti a spazio espositivo e vano ufficio, antibagno e bagno.

Il livello delle finiture è discreto, come pure lo stato di conservazione ed uso. L'esterno dell'edificio versa in discrete condizioni.

La superficie commerciale dell'edificio è pari a mq 446,60.

LA CORTE ESCLUSIVA che circonda il fabbricato e che ne costituisce terreno di sedime e spazio di manovra è di forma trapezoidale e presenta una superficie pari a circa mq 756,00. La misura tra coperto e scoperto è pari a circa mq 1.000,00.

Vi si accede direttamente dal fronte stradale.

Stato di occupazione: Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano occupate dalla esecutata per fini diversi dall'abitativo.

L'immobile è stato classificato in Classe Energetica G.

Valore del lotto: Euro 310.000,00.

Capitolo 11.

ELENCO ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Attestato di prestazione energetica
- 4 Nota e titolo trascrizione 2361/2001
- 5 Nota iscrizione 596/2001 e rinnov. isc. 438/2021

- 6 Nota iscrizione 722/2001 e rinnov. isc. 524/2021
- 7 Nota iscrizione 324/2006
- 8 Nota iscrizione 316/2010
- 9 Nota iscrizione 646/2016
- 10 Nota trascrizione 625/2024
- 11 Aggiornamento visure ipotecarie
- 12 Documentazione edilizia
- 13 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 14 Nota informativa

_____ O _____

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 08/03/2025

Il Consulente tecnico d'ufficio
dr.ssa Monica Picilocchi