

**TRIBUNALE CIVILE DI SIENA**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 72/2024**

**PROMOSSA DA**



**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. | 6  |
| Attestato di prestazione energetica .....                                  | pag. | 6  |
| Calcolo delle superfici .....  | pag. | 6  |
| Capitolo 4 VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA .....                          | pag. | 7  |
| Capitolo 5 VINCOLI, ONERI O SPESE INSOLUTE DI NATURA CONDOMINIALE .....    | pag. | 8  |
| Capitolo 6 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI .....                                | pag. | 9  |
| Capitolo 7 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI ..... | pag. | 9  |
| Capitolo 8 VALUTAZIONE .....   | pag. | 10 |
| Capitolo 9 VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA E COMODA DIVISIBILITA' .....   | pag. | 11 |
| Capitolo 10 RIEPILOGO .....  | pag. | 12 |
| Capitolo 11 ELENCO ALLEGATI .....  | pag. | 13 |

## **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 11/12/2024.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/12/2024, 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 07/02/2025, alle ore 14:00, 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.

## **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. 1627/2024

**LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1** spettante al [REDACTED]  
[REDACTED] su appartamento, corte esclusiva, cantina e posto auto in  
Comune di Cetona (SI), via Unione Europea n. 12.

❖ **DATI CATASTALI E CONFINI**

- N.C.E.U. di Cetona, Fol 5, p.lla 575 sub. 4 graffato al sub. 58 (A/2, classe 3, vani 4, sup. mq 79, rendita € 402,84), via San Sebastiano Martire n. 24, interno 2, piano T (appartamento e corte);
- N.C.E.U. di Cetona, Fol 5, p.lla 575 sub. 37 (C/2, classe 1, cons. mq 14, sup. mq 17, rendita € 17,35), via San Sebastiano Martire n. 24, piano S1;
- N.C.E.U. di Cetona, Fol 5, p.lla 575 sub. 23 (C/6, classe 1, cons. mq 16, sup. mq 17, rendita € 29,75), via San Sebastiano Martire n. 24, piano S1.

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

Le porzioni immobiliari in oggetto non hanno subito nel corso degli anni variazioni catastali.

**Confini:** immobili censiti alla p.lla 575 subb. 48, 3, 56, 59.

(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 Cetona (SI), via Unione Europea n. 12, in zona residenziale e tranquilla.

### **Descrizione analitica degli immobili**

Gli immobili afferiscono ad un complesso residenziale edificato negli anni duemila, composto di tre edifici che si elevano per tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

#### Caratteristiche dell'edificio:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato;
- i solai sono in calcestruzzo armato;
- il tetto è a falda a inclinazione multipla, con sovrastante copertura in coppi e tegole;
- i canali di gronda e i pluviali sono in rame;
- le imposte esterne sono a persiane in legno.

**L'APPARTAMENTO** si trova al piano terra dell'edificio, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 58,80. Vi si accede dal cancello pedonale che immette nel piccolo resede comune di ingresso (sub. 48), e poi scendendo alcuni gradini di scale esterne.

- La **divisione interna** è la seguente:  
ingresso - disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno.
- **Caratteristiche interne**
  - Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica;
  - le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica;
  - il portone di ingresso è in legno massello;
  - le porte sono in legno tamburato;
  - le finestre hanno infissi in legno e vetro camera, con persiane in legno;
  - l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato a metano, con caldaia alloggiata nell'ingresso e caloriferi in alluminio;
  - l'impianto idrico-sanitario è alimentato dall'acquedotto comunale e scarica nella pubblica fognatura;

- l'impianto elettrico è prevalentemente sotto traccia.

### **Stato di manutenzione**

Il livello delle finiture è normale, come pure lo stato di conservazione ed uso. Si evidenzia la presenza di alcune tracce di umidità soprattutto in camera.

L'esterno dell'edificio versa in normali condizioni.

La **CORTE ESCLUSIVA** (sub. 58) misura complessivamente circa mq. 160,00 e circonda l'appartamento su tre lati. Vi si accede sia dalla finestra della camera che da quelle del soggiorno. La corte è prevalentemente pianeggiante e per la maggior parte pavimentata. Il suo perimetro è delimitato mediante muretto o ringhiera.

La **CANTINA** (sub. 37) si trova al piano interrato e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 14,00. Vi si accede dal vano scale comune attraverso una porta pedonale. L'impianto elettrico è fuori traccia. Il livello delle finiture e lo stato di conservazione sono mediocri. Si evidenzia la presenza di consistenti tracce di umidità soprattutto nel solaio, derivanti da infiltrazioni di acqua piovana nel vano scala comune.

Il **POSTO AUTO ESCLUSIVO** si trova al piano interrato e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 16,00. Vi si accede sia attraverso la corsia condominiale che dal vano scale comune.

### ❖ **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 duemila, risultano forniti dei relativi certificati di conformità. Pertanto possono ritenersi a norma e certificabili come conformi.

(Cfr. allegato n. 4)

❖ **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Alla data del sopralluogo le porzioni in oggetto risultavano libere.

❖ **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si è provveduto nel corso delle operazioni peritali alla redazione dell'APE. L'immobile è stato classificato in Classe Energetica F. (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 |
|---|-------------|-------------|------------|---------------------------|---------------------|--------------|---------------------------|
| <b>APPARTAMENTO</b>                           |             |             |            |                           |                     |              |                           |
| Ingresso-disimpegno                           | 2,70        | N-E         | normale    | 8,30                      | 10,40               | 1,00         | 10,40                     |
| Soggiorno e angolo cottura                    | 2,70        | S-O         | normale    | 32,20                     | 37,00               | 1,00         | 37,00                     |
| Camera  | 2,70        | N-E         | normale    | 13,40                     | 16,50               | 1,00         | 16,50                     |
| Bagno   | 2,70        | N-E         | normale    | 4,90                      | 6,10                | 1,00         | 6,10                      |
| <b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b> |             |             |            |                           |                     |              | <b>Mq 58,80</b>           |
| <b>SUPERFICIE LORDA</b>                       |             |             |            |                           |                     |              | <b>Mq 70,00</b>           |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                 |             |             |            |                           |                     |              | <b>Mq 70,00</b>           |
| <b>CANTINA</b>                                |             |             |            |                           |                     |              |                           |
| Cantina                                       | 1,90        | x           | mediocre   | 14,00                     | 17,00               | 1,00         | 17,00                     |
| <b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b> |             |             |            |                           |                     |              | <b>Mq 14,00</b>           |
| <b>SUPERFICIE LORDA</b>                       |             |             |            |                           |                     |              | <b>Mq 17,00</b>           |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                 |             |             |            |                           |                     |              | <b>Mq 17,00</b>           |
| <b>POSTO AUTO</b>                             |             |             |            |                           |                     |              |                           |
| Posto auto                                    | 2,60        | x           | normale    | 16,00                     | 17,00               | 1,00         | 17,00                     |
| <b>SUPERFICIE UTILE al netto delle pareti</b> |             |             |            |                           |                     |              | <b>Mq 16,00</b>           |
| <b>SUPERFICIE LORDA</b>                       |             |             |            |                           |                     |              | <b>Mq 17,00</b>           |
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                 |             |             |            |                           |                     |              | <b>Mq 17,00</b>           |

La **CORTE ESCLUSIVA** presenta una superficie complessiva pari a circa mq **160,00**.

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.

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

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni in oggetto è stato edificato in virtù della Concessione edilizia n. 3199 del 09/11/2000 e della Concessione edilizia n. 3517 del 11/03/2004.

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

E' stata attestata l'Abitabilità dell'edificio con certificato di regolare esecuzione dei lavori a firma  in data 29/03/2004. (Cfr. allegato n. 4).

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.

Si evidenzia che l'edificio cui afferiscono le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato superando di alcuni metri la superficie autorizzata. Tale irregolarità si

ripercuote su tutte le porzioni immobiliari che costituiscono l'edificio, e costituisce un impedimento alla eventuale vendita delle varie porzioni immobiliari, non essendo allo stato attuale possibile redigere il certificato di conformità urbanistica. Alcuni condomini dell'edificio, intenzionati a vendere i propri immobili, hanno pertanto incaricato dei tecnici abilitati di individuare le possibili soluzioni volte a sanare l'abuso realizzato, mediante il "decreto salva casa". Il collegio di professionisti riferirà, nel corso di assemblea condominiale appositamente convocata in data da definirsi, se e come si potrà regolarizzare l'abuso.

## 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.

Sulla base della documentazione prodotta in data 08/05/2025 dall'amministratore pro-tempore del condominio di cui sono parte i cespiti in oggetto, [REDACTED], risultano ancora da versare rate condominiali insolute per un importo pari ad Euro 4.075,89 + 452,81 come esercizio straordinario lavori causa [REDACTED] per un totale pari ad Euro 4.528,70.

I millesimi di proprietà generale risultano essere 12,34, mentre la quota di millesimi relativa [REDACTED] (cui afferiscono le porzioni in oggetto) risulta essere 32,98.

(Cfr. allegato n. 10).

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** del 04/05/2004, trascritto a Montepulciano il 06/05/2024 al n. 2481;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED].

Immobili oggetto di compravendita:

piena proprietà dei cespiti in oggetto.

(Cfr. nota e titolo allegato n. 5).

## Capitolo 7.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E PESI

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA** iscritta a Montepulciano in data 30/04/2024 al N. 230 IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 06/05/2004 al N. 484;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 6).

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** iscritta a Montepulciano in data 24/09/2018 al N. 548;

contro: [REDACTED]

a favore: [REDACTED]

Gravante sugli immobili in oggetto.

(Cfr. allegato n. 7).

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto a Montepulciano in data 14/05/2024 al N. 1627;

contro: [REDACTED]

a favore: “ [REDACTED]  
Gravante sugli immobili in oggetto.  
(Cfr. allegato n. 8).

Dalle visure ipotecarie, aggiornate alla data del 10/01/2025, non risultano a carico [REDACTED] ulteriori formalità gravanti gli immobili in oggetto.  
(Cfr. allegato n. 9).

## 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, 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'appartamento: Euro/mq 1.400,00 x mq **70,00** = Euro **98.000,00**;

- per la corte: Euro/mq 140,00 x mq **160,00** = Euro **22.400,00**;
- per la cantina: Euro/mq 500,00 x mq **17,00** = Euro **8.500,00**;
- per il posto auto: Euro/mq 500,00 x mq **17,00** = Euro **8.500,00**;

**Il tutto per un valore stimato in complessivi Euro 137.400,00** sul quale applicare i correttivi di stima.

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

Su tale valore, determinato in complessivi Euro 137.400,00, si ritiene necessario **destrarre Euro 4.528,70 per ratei condominiali insoluti**, giungendosi così al valore di Euro 132.871,30.

A tale valore si ritiene operare un **abbattimento forfetario del 15%** (pari ad Euro 19.930,69) 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 112.940,60, (Euro 132.871,30 – Euro 19.930,69), valore che viene arrotondato ad Euro 113.000,00 (Euro centotredicimila/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 al **sig. Randazzo Roberto** 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 appartamento, corte esclusiva, cantina e posto auto in  
Comune di Cetona (SI), via Unione Europea n. 12.

#### **Dati catastali:**

- **N.C.E.U. di Cetona, Fol 5, p.lla 575 sub. 4 graffato al sub. 58** (A/2, classe 3, vani 4, sup. mq 79, rendita € 402,84), via San Sebastiano Martire n. 24, interno 2, piano T (appartamento e corte);
- **N.C.E.U. di Cetona, Fol 5, p.lla 575 sub. 37** (C/2, classe 1, cons. mq 14, sup. mq 17, rendita € 17,35), via San Sebastiano Martire n. 24, piano S1;
- **N.C.E.U. di Cetona, Fol 5, p.lla 575 sub. 23** (C/6, classe 1, cons. mq 16, sup. mq 17, rendita € 29,75), via San Sebastiano Martire n. 24, piano S1.

**Confini:** immobili censiti alla p.lla 575 subb. 48, 3, 56, 59.

Le porzioni in oggetto sono site in Comune di Cetona (SI), via Unione Europea n. 12, in zona residenziale e tranquilla.

Gli immobili afferiscono ad un complesso residenziale edificato negli anni duemila, composto di tre edifici che si elevano per tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

**L'APPARTAMENTO** si trova al piano terra dell'edificio, e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 58,80. Vi si accede dal cancello pedonale che immette nel piccolo resede comune di ingresso (sub. 48), e poi scendendo alcuni gradini di scale esterne.

La **divisione interna** è la seguente: ingresso - disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno.

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

La **CORTE ESCLUSIVA** (sub. 58) misura complessivamente circa mq. 160,00 e circonda l'appartamento su tre lati.

La CANTINA (sub. 37) si trova al piano interrato e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 14,00. Il livello delle finiture e lo stato di conservazione sono medio-bassi.

Il POSTO AUTO ESCLUSIVO si trova al piano interrato e presenta una superficie utile netta pari a circa mq 16,00.

**Stato di occupazione:** le porzioni in oggetto risultano libere.

L'immobile è stato classificato in Classe Energetica E.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 70,00, quella della cantina è pari a mq 17,00, quella del posto auto è pari a mq 17,00.

**Valore del lotto: Euro 113.000,00.**

### **Capitolo 11.**

#### **ELENCO ALLEGATI**

- 1 Documentazione fotografica
- 2 Documentazione catastale
- 3 Attestato di prestazione energetica
- 4 Documentazione edilizia
- 5 Nota e titolo trascrizione 2481/2024
- 6 Nota iscrizione 230/2024 e 484/2004
- 7 Nota iscrizione 548/2018
- 8 Nota trascrizione 1627/2024
- 9 Aggiornamento visure ipotecarie
- 10 Documentazione dell'amministratore di condominio

————— ○ —————

Tanto doveva essere riferito in esecuzione dell'incarico ricevuto.

Torrita di Siena (SI), 09/05/2025

Il Consulente tecnico d'ufficio

dr.ssa Monica Picilocchi

---

Dot.ssa MONICA PICILOCCHI

Via Parma n. 1, 53049 Torrita di Siena (SI) - Str. dei Conservani n. 247, 06131 Perugia  
Tel. 328.5415890 E-mail picimonica@gmail.com