

TRIBUNALE DI SIENA

"LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA 

n.8/2025 Reg.

CURATORE DOTT. EUGENIO GIOMARELLI

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARTA DELL'UNTO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

VALORE DI MERCATO degli immobili

Indice

I - PREMessa.....	1
II – QUESITI.....	2
III – OPERAZIONI PERITALI	3
IV – PREMesse METODOLOGICHE.....	3
V - RISPOSTE AI QUESITI	3
Risposta al quesito n.1.....	3
Risposta al quesito n.2.....	4
Risposta al quesito n.3.....	4
Risposta al quesito n.4.....	5
Risposta al quesito n.5.....	5
Risposta al quesito n.6.....	5
Risposta al quesito n.7.....	5
Risposta al quesito n.8.....	5
Risposta al quesito n.9.....	6
Risposta al quesito n.10.....	6
V – ALLEGATI	6
VI – CONCLUSIONI.....	7

I - Premessa

Il sottoscritto Claudio Terzaroli, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n.710 dal 16/01/1987 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siena (ex di Montepulciano dal 20/09/1989), con studio in Chianciano Terme Viale Primo Maggio, 19 telefono 0578777356 e-mail claudioterzaroli@studiotopografica.it pec claudio.terzaroli@geopec.it codice fiscale TRZCLD63E29F592P Partita IVA 00747290526 dello studio tecnico

associato denominato "TOPOGRAFICA STUDIO ASSOCIATO" è stato nominato C.T.U. nella Liquidazione Giudiziale in data 09/09/2025.

II – Quesiti

1) alla stima del valore delle unità immobiliari site nel Comune di MONTIERI (GR) Via IV Novembre, identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 84, Particella 213, Subalterni 6, 7, 8 e 10;

E quindi per tale immobile:

- 1) **verificare**, la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio, precisando se i beni da valutare siano gravati o meno da diritti reali a favore di terzi;
- 2) **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi degli immobili di pertinenza della procedura ed eseguire le eventuali variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; **verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta a procedura;
- 3) **predisporre** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 5) **dire** se è conveniente vendere il bene in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione) eventualmente all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; **dire**, se l'immobile è posseduto in quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla Legge 03/06/1940, n.1078;
- 6) **accertare** se gli immobili sono liberi o occupati; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 7) **indicare** l'esistenza sui beni immobili oggetto di stima di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 8) **determinare** il valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero: dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione ai coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. fornire compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema appena esposto;
- 9) **allegare** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy — laddove siano

presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

- 10) **allegare** alla relazione:
- a. planimetrie catastali;
 - b. visure catastali per attualità;
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
 - d. servizio fotografico a colori;
 - e. copia dell'eventuale contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.”

III – Operazioni peritali

Le operazioni di consulenza hanno avuto subito inizio con le ricerche presso gli Uffici sottoelencati e con il sopralluogo effettuato il giorno 04/10/2025 alle ore 10,00 presso gli immobili oggetto della procedura.

Nel corso del sopralluogo è stato anche eseguito il rilievo fotografico allegato.

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto con:

- in via telematica presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Grosseto per l’effettuazione di visure e ricerche nonché per la richiesta delle copie delle planimetrie depositate;
- in via telematica presso l’Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare Ufficio di Siena e di Grosseto, per l’effettuazione di visure;
- presso l’U.T.C. del Comune di Montieri, in via telematica previa richiesta di accesso del 10/09/2025 a mezzo PEC.

IV – Premesse metodologiche

In considerazione del numero e della tipologia di immobili, per una migliore ed agevole redazione della perizia - oltre alla notevole mole di dati richiesti e quindi anche per un’opportuna e necessaria separazione degli stessi ai fini di un eventuale vendita in lotti -; la perizia di stima è stata redatta (con l’ausilio di apposito software) separatamente per ogni lotto.

Nella presente relazione sono quindi elencati i soli dati riepilogativi finali.

La stima (descrizione, confinanti, superfici, comparabili, ecc.) è sviluppata negli appositi allegati.

La relazione prosegue sotto forma di risposta ai vari quesiti.

V - Risposte ai quesiti

Risposta al quesito n.1

verificare, la continuità delle trascrizioni nell’ultimo ventennio, precisando se i beni da valutare siano gravati o meno da diritti reali a favore di terzi;

1970-07-06 atto di compravendita a

1975-04-12 nota di trascrizione atto di compravendita da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dal 25/03/1999 al 06/10/2007 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2) 2. Atto del 25/03/1999 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 7913 - CESS.DIRITTI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n.2173.1/1999 in atti dal 27/04/1999
2007-11-13

[REDACTED] dal 06/10/2007 al 26/09/2008 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3) 3. Atto del 06/10/2007 Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n.17601 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 1 n. 6902 registrato in data 16/10/2007 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 6288.1/2007 - Pratica n. GR0218303 in atti dal 13/11/2007
2008-10-30

[REDACTED] dal 26/09/2008 al 30/10/2008 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4) 4. Atto del 26/09/2008 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 185992 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6614.1/2008 Reparto PI di SIENA in atti dal 10/10/2008 **Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTIERI (F677) (GR) Foglio 84 Particella 213 Sub. 6,7,8,10, 1. MOVITRE S.R.L. (CF 01160520522) sede in MONTERIGGIONI (SI) dal 30/10/2008** Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5) 5. Atto del 26/09/2008 Pubblico ufficiale GRILLO VIERI Sede SIENA (SI) Repertorio n. 185992 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6614.1/2008 Reparto PI di SIENA in atti dal 10/10/2008

Si precisa che i beni da valutare non sono gravati o meno da diritti reali a favore di terzi.

Risposta al quesito n.2

effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi degli immobili di pertinenza della procedura ed eseguire le eventuali variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta a procedura;

Le visure catastali aggiornate, insieme agli altri documenti catastali, sono state effettuate e sono allegare alla presente. Per quanto riguarda la corrispondenza del cespite e lo stato attuale dei luoghi si rimanda a quanto riportato alle risposte successive

Risposta al quesito n.3

predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

ispezione telematica del 07/05/2025
Ufficio Provinciale di Siena
Nota di iscrizione R.P. n.558 del 14/05/2012

Atto Giudiziario del 22/01/2010 Numero di repertorio 658/2010 Tribunale di Firenze Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un capitale di €3.829,00 a favore di [REDACTED] su tutti gli immobili;

ispezione telematica del 11/04/2025

Ufficio Provinciale di Siena

Nota di trascrizione R.P. n.3.939 del 02/08/2012

Atto Giudiziario del 23/07/2012 Numero di repertorio 256 Tribunale di Grosseto

Verbale di pignoramento immobili a favore di Cassa Edile Regionale Toscana (C.E.R.T.) su tutti gli immobili.

Risposta al quesito n.4

acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 dei D.P.R. 06/06/2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La mappa del Catasto Terreni è stata acquisita. Il certificato di destinazione urbanistica trattandosi di un edificio non è necessario. Per quanto riguarda l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale si rimanda direttamente all'apposito allegato.

Risposta al quesito n.5

dire se è conveniente vendere il bene in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione) eventualmente all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dire, se l'immobile è posseduto in quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla Legge 03/06/1940, n.1078;

Sono stati individuati n.2 lotti uno per l'unità posta al piano primo ed uno per tutte le altre unità poste al piano secondo.

Risposta al quesito n.6

accertare se gli immobili sono liberi o occupati; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli immobili sono liberi.

Risposta al quesito n.7

indicare l'esistenza sui beni immobili oggetto di stima di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sugli immobili non esistono vincoli. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. Non esistono diritti demaniali o usi civici.

Risposta al quesito n.8

determinare il valore degli immobili con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero: dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione ai coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. fornire compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema appena esposto;

Si veda allegato.

Risposta al quesito n.9

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy — laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Si vedano allegati.

Risposta al quesito n.10

allegare alla relazione:

planimetrie catastali;

visure catastali per attualità;

copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);

servizio fotografico a colori;

copia dell'eventuale contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

In questo caso non ci sono.

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.”

V – ALLEGATI

Perizia di stima

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

LOTTO 1

Visura catastale Catasto Fabbricati

Planimetria catastale sub.10

Estratto di mappa Catasto Terreni foglio n.84

LOTTO 2

Visure catastali Catasto Fabbricati

Planimetria catastale sub.6

Planimetria catastale sub.7

Planimetria catastale sub.8

RILIEVO FOTOGRAFICO

Rilievo fotografico inquadramento

Rilievo fotografico esterno

Rilievo fotografico interno

INQUADRAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

Inquadramento edilizio urbanistico

Inquadramento vincoli sovraordinati

Elenco pratiche edilizie (tutti gli elaborati indicati come in possesso=x così come ricevuti dal Comune sono a disposizione)

Elaborati grafici tav.1 STATO ATTUALE, tav.2 STATO MODIFICATO, tav.11 STATO SOVRAPPOSTO Pratica D.I.A. prot. n.4465 del 17/07/2007

ELABORATI DI SUPPORTO DELLA STIMA

Tabella di calcolo delle superfici

Indagini di mercato

RISULTANZE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

ispezione telematica del 07/05/2025

Ufficio Provinciale di Siena

Nota di iscrizione R.P. n.558 del 14/05/2012

Atto Giudiziario del 22/01/2010 Numero di repertorio 658/2010 Tribunale di Firenze Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un capitale di €3.829,00 a favore di Cassa Edile Regionale Toscana (C.E.R.T.) su tutti gli immobili;

ispezione telematica del 11/04/2025

Ufficio Provinciale di Siena

Nota di trascrizione R.P. n.3.939 del 02/08/2012

Atto Giudiziario del 23/07/2012 Numero di repertorio 256 Tribunale di Grosseto

Verbale di pignoramento immobili a favore di Cassa Edile Regionale Toscana (C.E.R.T.) su tutti gli immobili.

VI – CONCLUSIONI

In conclusione

1) Il valore di mercato dei beni immobili è come da quadro riepilogativo seguente:

Lotto n.1 unità al piano primo sub.10	€12.000,00
Lotto n.2 unità al piano secondo sub.6-7-8	<u>€43.000,00</u>
e complessivamente di	€55.000,00

(diconsi cinquantacinquemila/00).

Avendo ottemperato al mandato ricevuto e nel rimanere a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o necessità; il sottoscritto chiude la presente relazione e contemporaneamente ringrazia il Curatore Dott. Eugenio Giomarelli per la fiducia.

VII – SINTESI PER LA VENDITA

In sintesi, la descrizione per la vendita è la seguente:

Lotto n.1

Unità immobiliare ad uso abitativo in corso di ristrutturazione edilizia posta al piano primo di un edificio condominiale situato in Comune di Montieri Provincia di Grosseto Frazione di Boccheggiano Via IV Novembre, 2 identificato al Catasto Fabbricati al foglio n.84 particella n.213 subalterno n.10 categoria catastale A/4 classe 5 consistenza vani 3 superficie catastale m² 83 rendita catastale €133,25,

confinante con Comune di Montieri, Uccellatore Luca, Via IV Novembre, distacco su Piazza Armando Diaz, scala comune, s.s.a.; il tutto come meglio descritto nella perizia ed i relativi allegati con particolare riferimento a quanto riguarda allo stato in cui si trova e cioè "grezzo avanzato" ed al progetto ed alla pratica edilizia (unica per entrambi i lotti) da riattivare per il relativo completamento.

Lotto n.2

N.3 unità immobiliari ad uso abitativo in corso di ristrutturazione edilizia poste al piano secondo (intero piano) di un edificio condominiale situato in Comune di Montieri Provincia di Grosseto Frazione di Boccheggiano Via IV Novembre, 2 identificate al Catasto Fabbricati al foglio n.84 particella n.213: - subalterno n.6 categoria catastale A/4 classe 3 consistenza vani 3,5 superficie catastale m² 54 rendita catastale €112,07; - subalterno n.7 categoria catastale A/10 classe U consistenza vani 4 superficie catastale m² 108 rendita catastale €816,00; - subalterno n.8 categoria catastale A/4 classe 5 consistenza vani 4 superficie catastale m² 95 rendita catastale €177,66 confinante con Comune di Montieri, Uccellatore Luca, Via IV Novembre, distacco su Piazza Armando Diaz, scala comune, s.s.a.; il tutto come meglio descritto nella perizia ed i relativi allegati con particolare riferimento a quanto riguarda allo stato in cui si trova e cioè "grezzo avanzato" ed al progetto ed alla pratica edilizia (unica per entrambi i lotti) da riattivare per il relativo completamento.

Chianciano Terme, 18/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
geom. Claudio Terzaroli

