

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI ROMA
UFFICIO SUCCESSIONI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

EREDITÀ GIACENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ruolo Generale n°17880/2017

Giudice dott.ssa Andreina Gagliardi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**RELAZIONE DELL'ESPERTO
ESTIMATORE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.: Arch. Pietro Infante

Consulente tecnico del Tribunale di Roma e Provincia
Via Erasmo Gattamelata n. 54-64 - 00176 - Roma

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tel 06.96119131 – arch.pietro.infante@pec.archrm.it arch.pietroinfante@gmail.com

www.architetturaroma.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**ASTE
GIUDIZIARIE®

Il presente elaborato peritale si riferisce alla procedura n.17880/2017 R.G. relativa all'eredità
Giacente

Il giudice dr.ssa Andreina Gagliardi ha autorizzato il 12.10.2023 il curatore Avv. Luciana Forte a
conferire al sottoscritto Architetto Pietro Infante, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e
provincia con il n°13150, l'incarico per la valutazione di stima dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Descrizione della porzione immobiliare

Per poter adempiere al mandato affidatomi il 24.01.2024 ho eseguito un accesso in loco per accertare la consistenza dell'immobile.

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Comune di Castiglione d'Orcia (Siena), precisamente in Via San Giovanni n.28 (catastralmente identificato con il numero civico 22), posta al piano terra/primo, non distinta da numero interno.

Castiglione d'Orcia è un antico borgo di ridotte dimensioni, arroccato sulle pendici di una collina, immerso nell'omonima valle, paesaggio dichiarato dall'Unesco Patrimonio dell'Umanità, a circa 50 km da Siena. L'immobile è localizzato nel centro storico del borgo alla fine della salita di Via San Giovanni.



L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di due piani fuori terra, con facciate in pietra, in buono stato di manutenzione (foto nn.1-2).

All'immobile de quo si accede dal civico 28 (catastalmente civico 22) di Via San Giovanni, salendo tre gradini (foto n.3) fino a raggiungere un piccolo cancello (foto n.4) che immette su una corte esterna che, una volta percorsa, conduce alla porta d'ingresso in legno (foto n.4).

Internamente il **piano terra** è composto di un ingresso con le scale che conducono al piano superiore e, ad una quota inferiore la cucina con camino, il soggiorno e un ripostiglio nel sottoscala.



Foto n.1-2 Prospetto su Via San Giovanni



Foto n.3 - Accesso da Via San Giovanni



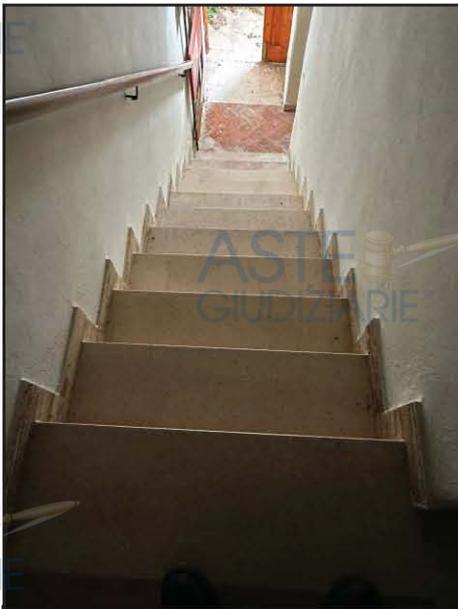
Foto n.4 - Particolare del cancello e della porta d'ingresso



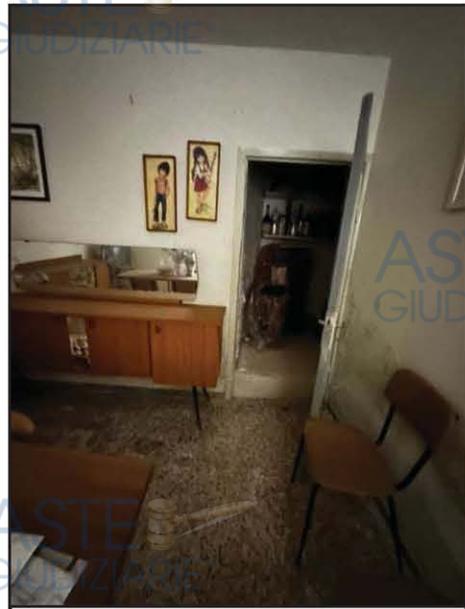
Collegamento tra cucina e soggiorno



Vista del camino in cucina



Porta, ingresso e scale



Ripostiglio



Soggiorno



Cucina



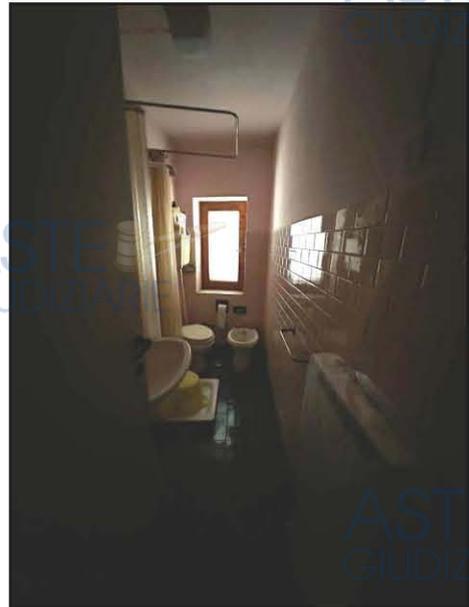
Cucina



Il primo piano è composto di un disimpegno, due camere, una delle quali con soppalco e un bagno.



Camera n.1



Bagno



Camera n.2

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna l'immobile risulta in buono stato, ad esclusioni di infiltrazioni in soggiorno, nella camera n.2 e nel ripostiglio.



Particolare dell'ammaloramento della muratura nella camera n.2



Particolare dell'ammaloramento della muratura nel soggiorno



Ammaloramento muratura soggiorno ed interna al ripostiglio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sono inoltre evidenti lievi lesioni sulla muratura perimetrale e sul solaio della camera n.1.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La pavimentazione è in graniglia di marmo in soggiorno e nella camera n.1, in grès con finitura in cotto in cucina e nella camera n.2, grès nel ripostiglio e ceramica in bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il rivestimento in cucina è in grès, mentre in bagno è in ceramica, gli infissi sono in legno con vetro singolo.

L'immobile attualmente è disabitato, gli impianti risultano vetusti e non conformi alle vigenti normative, anche la corte esterna risulta in degrado e priva di manutenzione da tempo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista della corte esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Complessivamente l'immobile versa in buono stato di manutenzione, necessita comunque di alcune opere di risanamento prima descritte.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Identificativi e consistenza catastale

Allo stato attuale la porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castiglione d'Orcia provincia di Siena con i seguenti identificativi:

Foglio 47, part. 477, sub. 3, cat. A/4, classe 2 cons 5,5 vani, rendita € 255,65 intestato a:

Come si deduce dalla planimetria catastale (pag.12) si nota che la corte graffata non è graficizzata, come invece è presente nell'estratto di mappa (pag.10) e nel seguente ingrandimento (pag.13).

Anche nell'**atto di compravendita** (trascritto presso la Conservatoria di Montepulciano al n.1443 di 1998) si legge: "appartamento articolato su piano terreno e piano primo composto di due camere e accessori, con corte annessa".

Si evidenzia inoltre che la porta d'ingresso all'abitazione è situata sulla corte dell'attigua particella 476 di altra proprietà, come meglio evidenziato nella planimetria difformità piano terra a pag.15 del presente elaborato.

Sarà quindi onere dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile, il necessario **aggiornamento della planimetria catastale** ad opera di un tecnico abilitato attraverso la presentazione di un nuovo accatastamento attraverso la procedura telematica con il software DO.C.FA. sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.



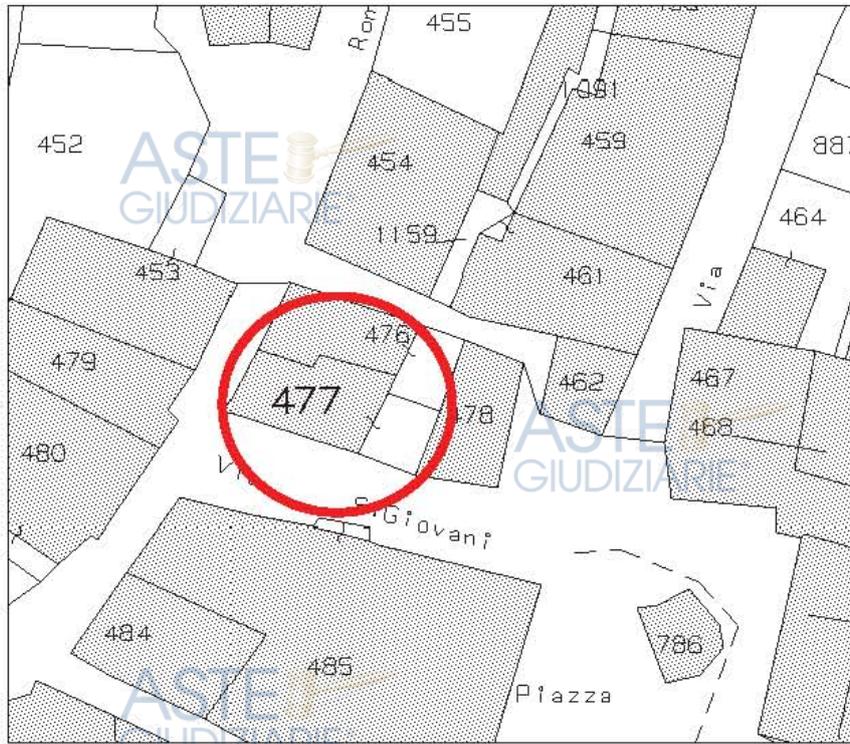
ESTRATTO DI MAPPA



ASTE GIUDIZIARIE®

PARTICOLARE DELL'ESTRATTO DI MAPPA IN CUI SI EVIDENZIA LA PARTICELLA 477 E LA REALTIVA CORTE GRAFFATA

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Perimetrazione particelle catastali su base Google Maps (fonte forMaps 2024)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 08/11/2023 - n. T325059 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0059363 del 18/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castiglione D'orcia

Case Sparse San Giovanni

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: **47**
Particella: **477**
Subalterno: **3**

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Siena

N. **432**Scheda n. **1**

Scala 1:200



FOGLIO 47 PARTICELLA 477

SCLA 1:1000

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 08/11/2023 - n. T325059 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/11/2023 - Comune di CASTIGLIONE D'ORCIA(C313) - < Foglio 47 - Particella 477 - Subalterno 3 >
 VIA SAN GIOVANNI n. 22 Piano T1

ASTE GIUDIZIARIE®

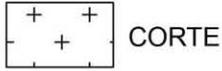
ASTE GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via San Giovanni, 22
Castiglione d'Orcia (SI)
APPARTAMENTO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



CORTE

ASTE GIUDIZIARIE®

P.T.
ASTE GIUDIZIARIE®

VIA ROMA

VIA SAN GIOVANNI

SOGGIORNO

RIP.

CAMINO

CUCINA

INGRESSO

CIVICO
22

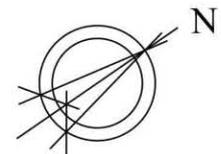
ALTRA
PROPRIETA'

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



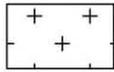
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
Via San Giovanni, 22
Castiglione d'Orcia (SI)
APPARTAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CORTE



SOPPALCO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
1° P

VIA ROMA

VIA SAN GIOVANNI

CAMERA

CAMERA

WC

ALTRA
PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

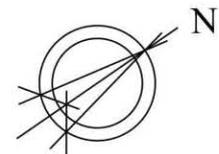
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA - DIFFORMITA'

Via San Giovanni, 22
Castiglione d'Orcia (SI)
APPARTAMENTO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

-  RICOSTRUZIONI
 -  CORTE DI PERTINENZA NON PRESENTE IN PLN CATASTALE
 -  ALTRA PROPRIETA'
- P.T.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VIA ROMA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VIA SAN GIOVANNI

SOGGIORNO

RIP.

CAMINO

CUCINA

INGRESSO

CIVICO
22

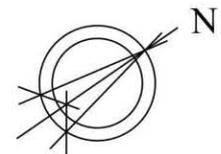
ALTRA
PROPRIETA'

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

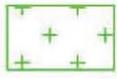
ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via San Giovanni, 22
Castiglione d'Orcia (SI)
APPARTAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CORTE DI PERTINENZA



REALIZZAZIONE SOPPALCO

ASTE
GIUDIZIARIE®



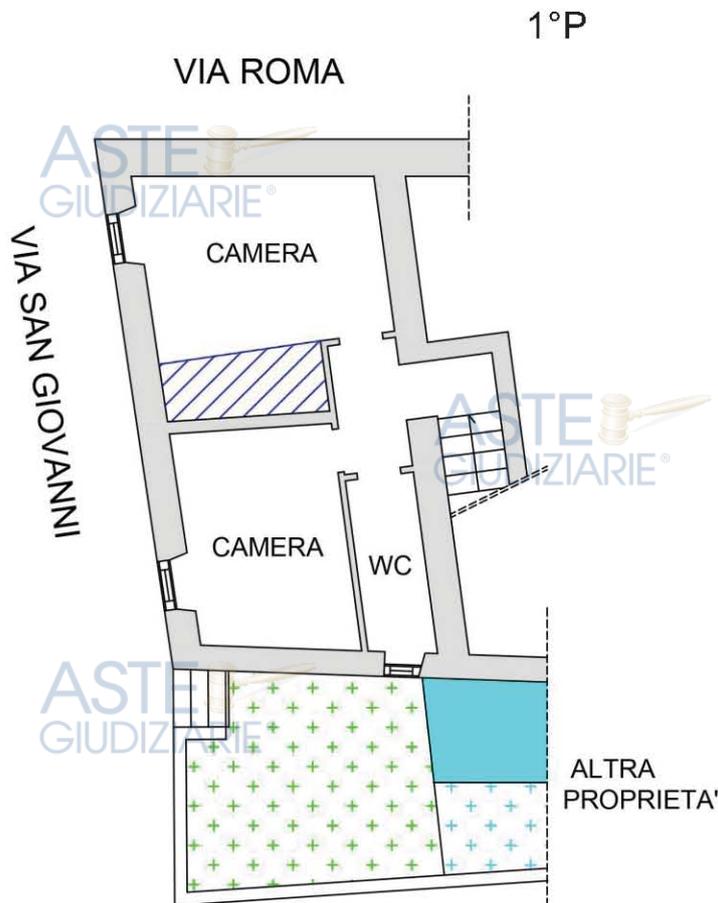
CORTE ALTRA PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALTRA PROPRIETA'

ASTE
GIUDIZIARIE®



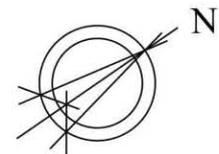
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

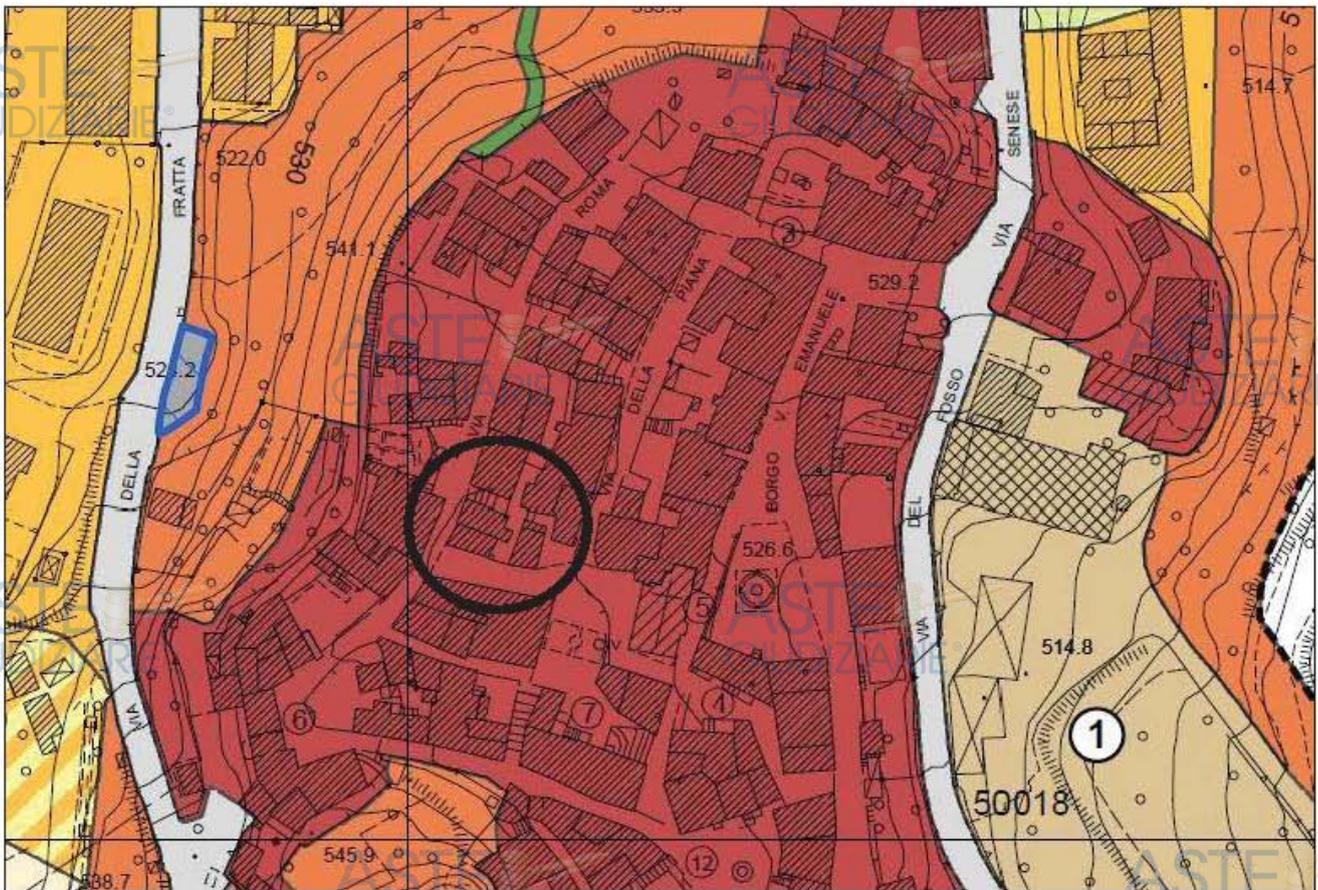
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. Normativa urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE®

A seguito di ricerche e colloqui intercorsi con l'ufficio responsabile dell'Area Gestione Territorio del Comune di Castiglione D'Orcia si è reperito il **Regolamento Urbanistico** in cui si è identificato l'immobile in oggetto inserito in **ZONA A Tessuti Storici**.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**RU****Comune di
Castiglione d'Orcia****Provincia di Siena****Regolamento
Urbanistico**Progetto
e coordinamento generale: Dr. Arch. Gianni NeriCollaborazione al progetto
e Valutazione Integrata: Dr. Arch. Faotrio MilesiConsulente per
gli aspetti geologici: Dr. Geol. Daniele NeriCollaborazione per
gli aspetti geologici: Dr. Geol. Alessandro BettazziSindaco e
Assessore all'Urbanistica: Dr. Fabio Savelli

Garante della comunicazione: Dr. Giancarlo Iantosa

Responsabile del procedimento: Geom. Stefano Pecci

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
RU**Disciplina delle UTOE****UTOE 1
Castiglione d'Orcia****scala 1:2.000**ASTE
GIUDIZIARIE®RU
U1**Legenda****Zone omogenee**

- Zone A - Tessuti storici
- Zone As - Aree di rilevante valore storico e insediativo
- Zone B - Tessuti urbani prevalentemente saturi
- Zone B* - Tessuti urbani ove è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti
- Zone B1 - Zone residenziali di completamento
- Zone C - Nuova edificazione residenziale
- Zone Dc - Zone commerciali esistenti
- Zone Dp - Zone produttive e artigianali esistenti
- Zone Dn - Zone produttive e artigianali di progetto
- Zone E - Aree agricole di pertinenza dei centri urbani
- Zone E* - Ambiti di reperimento area parcheggio pubblico
- Zone Rt - Aree interessate da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico
- Zone V - Aree verdi urbane

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4. Regolarità edilizia

Ai sensi della Legge n.241/90 e del Decreto del Presidente della Repubblica n.184/2006 il 06.03.2024 è stata regolarmente presentata domanda di accesso documentale al Comune di Castiglione d'Orcia - Ufficio Edilizia.

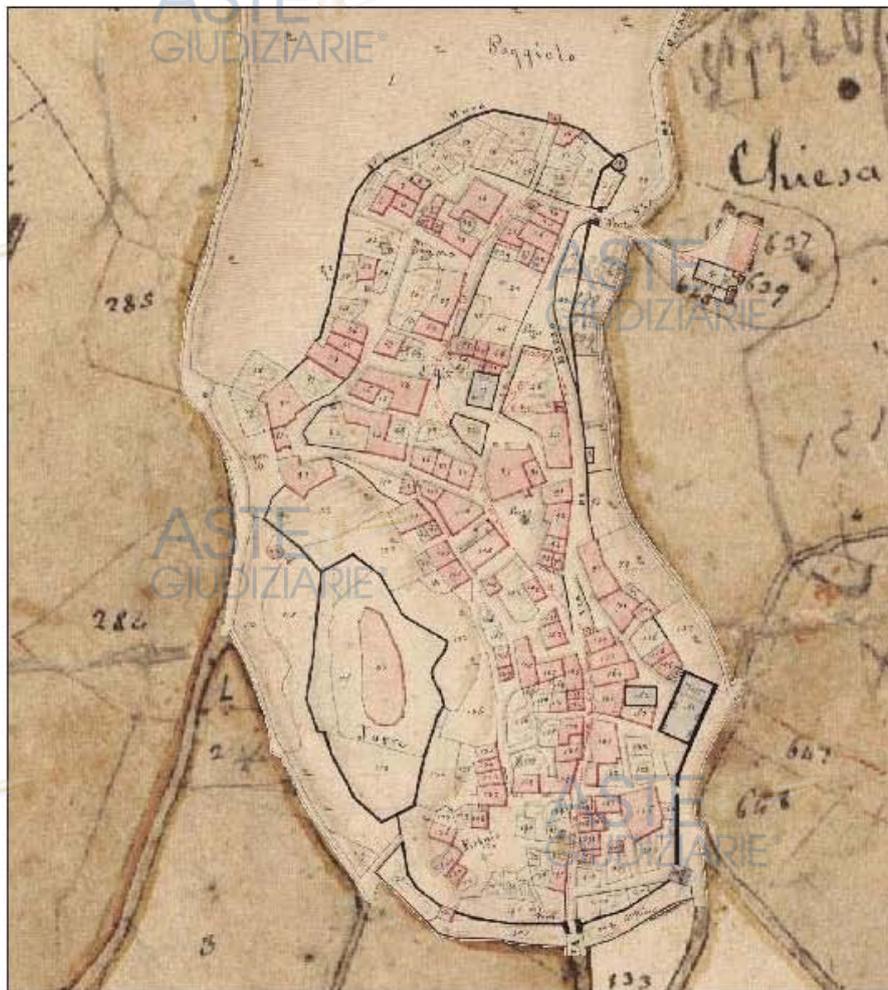
Il 27.03.2024 il Comune di Castiglione d'Orcia ha risposto con il reperimento della pratica edilizia n.41/2001 relativa alla sistemazione della facciata dell'immobile de quo: richiedente e null'altro.

A seguito di ulteriori ricerche si è reperito l'Atto di **Compravendita del 1912** a favore dei

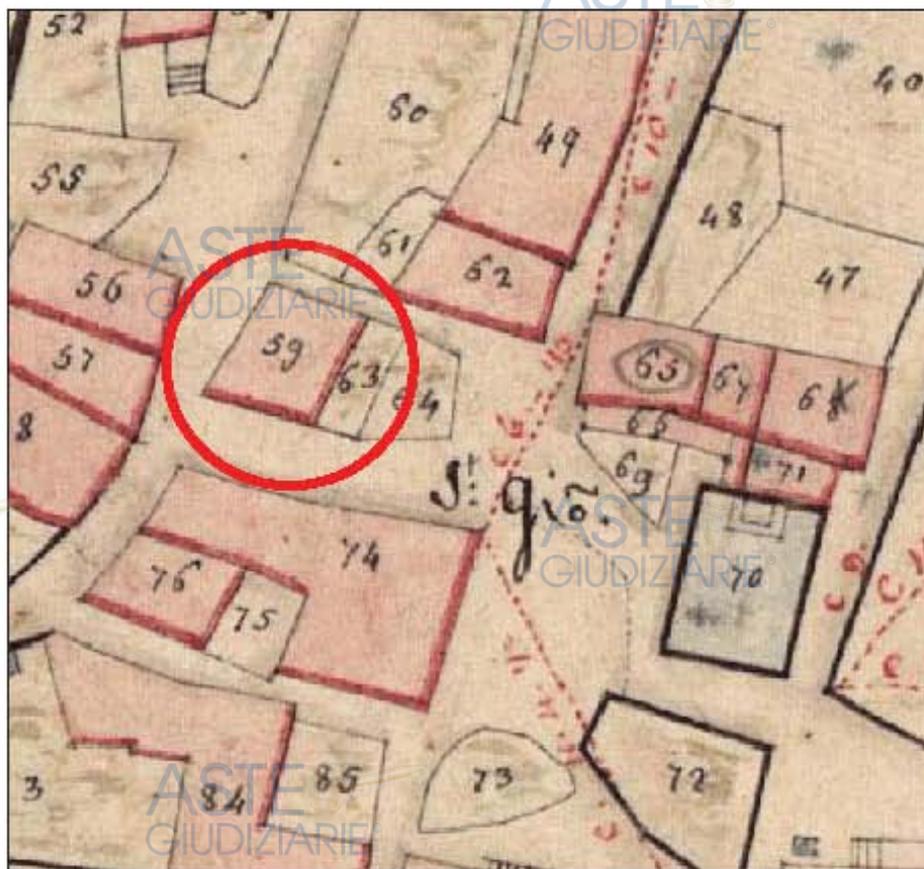
a rogito del notaio Ottorino Castagnoli

(rep.347/276 - registrato a Montepulciano il 29.04.1912 al n.524 fog.24 vol.65). Nell'atto l'immobile de quo, è definito "...quattro muri costituenti l'ossatura di una casa e gallino annesso..." distinti in catasto sez.A part.59 e 63.

Si è proceduto quindi alla ricerca minuziosa delle particelle 59 e 63 sul **Catasto Storico Regionale della Regione Toscana (CASTORE)** ritrovando le suddette particelle già dal **1892**.



CASTORE Catasto Storico Regionale



Ingrandimento **CASTORE 1892** con indicazione dell part. 59 e 63

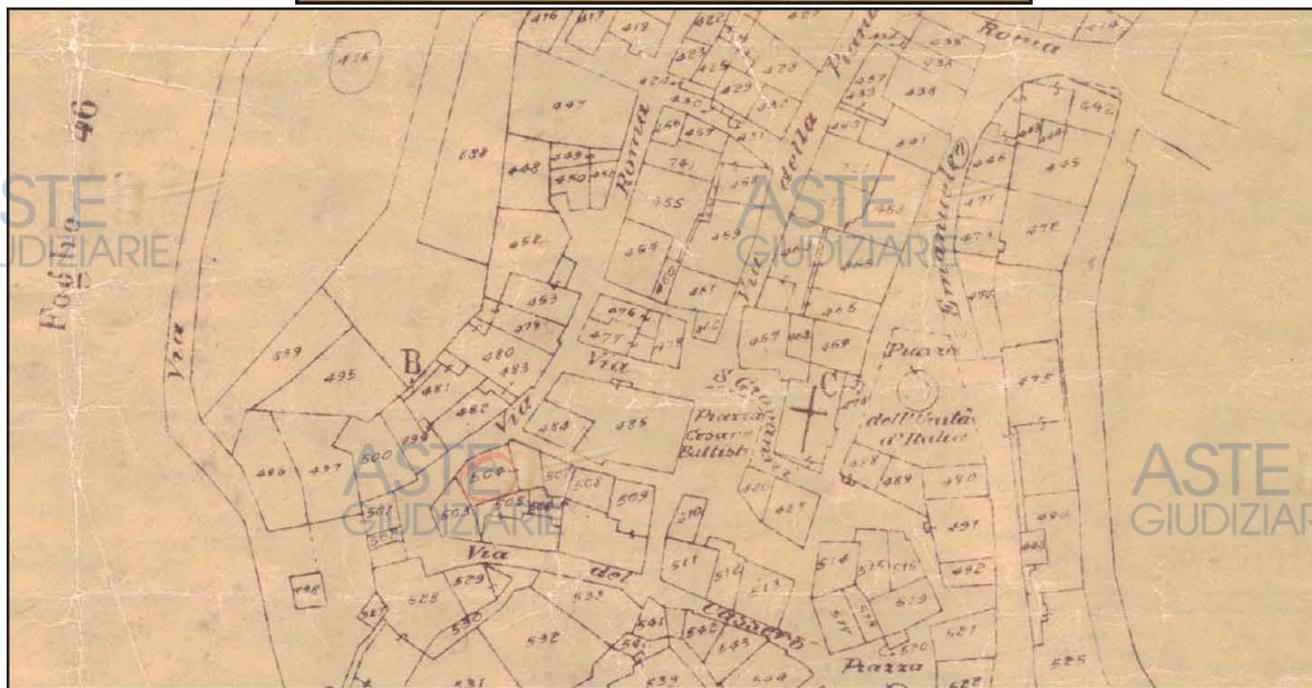
ASTE GIUDIZIARIE®

Negli anni le sopresse p.lle 59 e 63 si sono trasformate poi nel Foglio 47 p.lla 477 - 1940 aggiornata fino al 1959.

ASTE GIUDIZIARIE®

aggiornata fino al 1959
23-200 Matrice formata il 1940

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ingrandimento con indicazione dell'attuale part. 477

Le ricerche sopra riportate hanno permesso di esprimere con certezza che l'immobile de quo fu edificato molto prima del febbraio del 1942 anno in cui fu pubblicata sulla **Gazzetta Ufficiale di Roma la prima Legge Urbanistica L. n°1150/1942**, che imponessa di dover richiedere un'autorizzazione (licenza edilizia) per una qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione, sia ristrutturazione dell'esistente per gli immobili ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati. Inoltre tra il 1931 e l'approvazione della L. 1150/42 fu promulgato a livello nazionale il **R.D.L. 640/1935** che imponeva l'obbligo di autorizzazione nei centri abitati modificato dal **R.D.L. 2105 del 1937** che ampliava l'obbligo senza differenziare gli ambiti geografici.

Dunque accerata la preesistenza dell'immobile precedentemente all'imposizione delle autorizzazioni edilizie, lo scrivente può affermare che l'immobile risulta legittimo dal punto di vista urbanistico/edilizio.

5. Provenienza

1998 - Il 50% dell'immobile è pervenuto alla _____ (già proprietaria del suo 50% per successione) per **atto di compravendita** notaio Massimo Maria Panvini Rosati del 24/06/1998 rep.44121 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano al n. 1443 di formalità il 30/06/1998 (si allega copia).

2019 - Atto per causa di morte - **Certificato di Denunciata Successione** in morte del _____ trascritto il 10.07.2019 Reg.Part.2086 Reg.Gen.2960 rep. 155297 volume 88888 del 01.07.2019.

6. Formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Montepulciano (SI) il 23.02.2011
Reg. gen. 629 - Reg. part. 144
Data: 11.02.2011
Capitale € 115.643,43
Totale € 150.000,00
A favore di CENTRO LEASING SPA
Contro
Rogante: Tribunale di Firenze
N° repertorio: 1777/2011

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'immobile sarà stato valutato con il seguente metodo:

OGGETTO DELLA STIMA:

Appartamento sito nel Comune di Castiglione D'Orcia (SI) Via San Giovanni, 22 - piano T/1

Calcolo della superficie commerciale da moltiplicare al valore/mq x il coefficiente di riduzione:

Abitazione piano terra: 43,40 mq pari a 1 = 43,40 mq circa;

Abitazione 1° piano 41,40 mq pari a 1 = 41,40 mq circa;

Corte di pertinenza: 12,60 mq pari a 0,10 = 1,26mq circa;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 86,06 mq circa

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è basato sulla stima sintetico comparativa, relativa alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale siti nel territorio del Comune di Castiglione D'Orcia (SI), Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO:

- abitazioni civili: **970,00 Euro/mq;**

(Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate II semestre 2023).

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale siti nel territorio del Comune Castiglione D'Orcia (SI):

- abitazioni in stabili di 1° fascia: **1.062,00 Euro/mq;**

(Quotazioni immobiliari Toscana/Siena/Castiglione d'Orcia - borsinoimmobiliare.it – aprile 2024).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- *Immobilabile paragonabile n. 1:* € 120.000,00 / 83,00 mq = 1.445,78 €/mq;

- *Immobilabile paragonabile n. 2:* € 120.000,00 / 100,00 mq = 1.200,00 €/mq;

- *Immobilabile paragonabile n. 3:* € 83.000,00 / 70,00 mq = 1.185,71 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(1.445,78 \text{ €/mq} + 1.200,00 \text{ €/mq} + 1.185,71 \text{ €/mq}) / 3 = 3.831,49 \text{ €/mq} / 3 = 1.277,16 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.300,00 €/mq**.

* * * * *

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(970,00 \text{ €/mq} + 1.062,00 \text{ €/mq} + 1.300,00 \text{ €/mq}) / 3 = 3.332,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.100,66 \text{ €/mq}$
arrotondato a **1.200,00 €/mq**

STIMA ANALITICA

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$86,06 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 103.272,00$

Arrotondato a € 105.000,00

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati, esaminando con attenzione tutti i risultati delle stime suddette, mediando fra di esse, si può giungere alla conclusione che il più attendibile valore dell'immobile in oggetto è pari a € 105.000,00.

VALORE DI STIMA € 105.000,00

Roma 16/05/2024

Il Tecnico

Arch. Pietro Infante