

Tribunale di SIENA
Esecuzione Immobiliare R.G.E 11/2025

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

RELAZIONE IN FORMA ANONIMA

22.10.2025
Studio Tecnico Associato Piccardi
Alessandro Piccardi architetto



All' Ill.mo Sig. GIUDICE ESECUTORE

del TRIBUNALE di SIENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Via di Camollia

53100 SIENA

PERIZIA TECNICA relativa alla Stima di Beni Immobili di Proprietà della Signora [REDACTED] in Comune di Chiusi e ricadenti nella PROCEDURA ESECUTIVA N.11.2025 promossa da XXXXXX contro XXXXXX

Io sottoscritto Piccardi Alessandro, nato a Montepulciano il 27.01.1967 ivi residente in Via delle Balze di San Lazzaro n. 7, architetto libero professionista con studio a Montepulciano in Via di Gracciano nel Corso n.12, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n.293, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale di Siena nella persona del signor Giudice Dott. Flavio MENNELLA, nella Esecuzione Immobiliare promossa da XXXXXX in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà dell' esecutata siti in Comune di Chiusi, ricevuta comunicazione di nomina in data 06.04.2025, assumeva l'incarico in data 29.04.2025 sottoscrivendo a mezzo di firma digitale il verbale di giuramento e depositandolo sul fascicolo telematico.

Esaminata la documentazione depositata in atti, effettuati gli opportuni accertamenti ed accessi presso gli immobili di proprietà dell'esecutata il giorno 22.07.2025, effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiusi ed acquisita la documentazione tecnica in data 21.10.2025, effettuate visure catastali ed ispezioni ipotecarie presso la conservatoria dei RRll di Montepulciano in data 01.10.2025, relazione in merito all'incarico assegnatomi rispondendo puntualmente ai singoli punti del quesito.

- 1) In data 14.04.2025 è stata estratta copia del fascicolo e si è successivamente verificata la completezza della documentazione in esso contenuta come previsto al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., compresa



Relazione Notarile al 25.02.2025. Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 01.10.2025, oltre a quanto indicato nella relazione notarile citata, non si rilevano altri gravami sugli immobili oggetto di procedura.

La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella contenuta nell'Atto di Pignoramento che identifica correttamente ed in modo inequivocabile i beni oggetto di procedura.

Dalle visure catastali effettuate in data 23.04.2025 gli identificativi catastali dei beni oggetto di procedura risultano invariati rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento. La documentazione depositata è completa e la provenienza ultraventennale risulta certificata nella relazione notarile, così come risulta verificata la continuità delle trascrizioni.

2) In data 23.04.2025 è stata acquisita la planimetria catastale; in data 21.10.2025 sono stati acquisiti i titoli autorizzativi inerenti i beni oggetto della presente procedura. Gli immobili in oggetto sono pervenuti in proprietà dell'esecutato a seguito dei seguenti atti pubblici:

- Atto pubblico notarile di *Cessione di diritti reali a titolo oneroso* a rogito Dott. Alberta Canape del 31/03/2010 rep. 1904/1464, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 12/04/2010 al n. 981 di formalità, a favore di XXXXXX per i diritti di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà e contro XXXXXX per i diritti di $\frac{3}{4}$ di piena proprietà.
- Dichiarazione di successione devoluta per legge presentata presso l'Ufficio del Registro di Montepulciano in data 27/06/2006 al n. 56/456, trascritta presso l'Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 25/07/2006 al n. 2542 di formalità, a favore di XXXXXX per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà e di XXXXXX per i diritti di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà, contro XXXXXX per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Alberta Canape del 31/03/2010 rep. 1904/1464, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di



Montepulciano in data 29/09/2023 al n. 3209 di formalità, a favore di XXXXXX, contro XXXXXX.

- Atto notarile pubblico di Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Alberta Canape del 31/03/2010 rep. 1905/1465, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 29/09/2023 al n. 3210 di formalità, a favore di XXXXXX, contro XXXXXX.
- Ante ventennio il bene oggetto di procedura è pervenuto in proprietà dei dante causa XXXXXX e XXXXXX per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno a seguito di Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Cinelli del 30/01/1981 rep. 2035 trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 20/02/1981 al n. 527 di formalità.

3) Con rimando ai contenuti della relazione notarile ed alle ispezioni ipotecarie effettuate in data 01.10.2025, si elenca lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- Iscrizione contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito notaio Alberta Canape Rep. 1905/1465 del 31/03/2010, trascritta presso l'Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Montepulciano Registro Particolare 395, Registro Generale 1677 contro XXXXXX e a favore di XXXXXX.
- Iscrizione contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito notaio Alberta Canape Rep. 5584/4040 del 27/01/2015, trascritta presso l'Agenzia del territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Montepulciano Registro Particolare 39, Registro Generale 308 contro XXXXXX e a favore di XXXXXX.
- Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena, Repertorio 198 del 23.01.2025 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 14.02.2025, Registro Particolare 505, Registro Generale 661, a carico di



XXXXXX e a favore di XXXXXX .

Non sono stati rilevati vincoli artistici, storici o di altra natura sui beni in oggetto.

- 4) Il bene oggetto di procedura fa parte di un condominio costituito, il cui amministratore è il geometra Roberto Vannuzzi. In merito alle quote millesimali di proprietà (137,28/1000) ed a quelle riferite alle scale (93/1000) si rimanda alla documentazione allegata, così come per il dettaglio delle pendenze ad oggi risultanti nei confronti del condominio ed individuabili in complessivi Euro 1.488,79 (di cui Euro 489,94 saldo esercizio 2024-2025, Euro 604,01 esercizio 2025-2026 Euro 83,74 manutenzione verde condominio, Euro 311,10 redazione di perizia).
- 5) Dalle ricerche effettuate non risultano esistere sui beni oggetto di procedura diritti demaniali o usi civici, nè risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.
- 6) Oltre a quanto indicato nella Relazione Notarile nulla si è rilevato in proposito anche alla luce dell'aggiornamento delle visure presso la Conservatoria RR II al 01.10.2025.
- 7) Si procede come segue alla descrizione dei beni oggetto della presente procedura:

• **Catasto Fabbricati: Comune di Chiusi, Via Don Minzoni civ. 22, interno 2**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie catastale	Rendita Euro
56	659	2	A/4	3	6 vani	S1-T	102-101	387,34

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata nella periferia del Comune di Chiusi e facente parte di edificio di maggiore consistenza, cui si accede da ingresso e scala condominiale. L'abitazione si sviluppa ai piani seminterrato, ove sono presenti una cantina (con altezza interna m.2,57) di proprietà esclusiva oltre a parti comuni, ed al piano rialzato composto da ingresso, cucina con veranda, soggiorno con terrazza, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. L'altezza interna dell'abitazione è pari a m.3,00.

Il livello di finitura è quello tipico delle abitazioni popolari con pavimenti e rivestimenti in gres, pareti intonacate, doppi infissi: in legno con vetro singolo quello interno, in alluminio con vetro singolo quello esterno.

L'immobile è dotato di impianti ordinari, ma è totalmente assente l'impianto di riscaldamento; presenti due bollitori per la produzione dell'acqua calda installati uno nel bagno e uno nella veranda .

Il fabbricato di cui il bene oggetto di procedura fa parte ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura, solai in latero cemento; gli esterni sono in parte intonacati ed in parte rivestiti in mattone e/o pietra.

Lo stato conservativo è discreto.

L'unità immobiliare ha una superficie utile netta di Mq. 72,40 oltre mq. 3,60 di terrazza e mq.11,00 di cantina, corrispondenti ad una superficie commerciale di mq. 96,30 come determinata al successivo paragrafo 18.

Completa il tutto il diritto di proprietà per la quota condominiale della porzione di resede circostante adibita ad accessi e distacchi comuni (come si evince dal titolo di provenienza)

- 8) Con riferimento all'atto di pignoramento si evidenzia la corretta descrizione ed identificazione dei beni contenuta nello stesso, ad eccezione dell'indicazione del numero dei vani dell'abitazione che nel medesimo non è corretta.
- 9) Allo stato attuale l'unità immobiliare oggetto di procedura risulta regolarmente censita al catasto fabbricati e rappresentata nella planimetria catastale in atti; con riferimento alla cantina posta al piano seminterrato, si evidenzia che l'altezza indicata nel medesimo è pari a m.2,10, ma quella effettiva rilevata in loco è pari a m. 2,57.

Quanto rappresentato nella planimetria catastale trova rispondenza con lo stato dei luoghi realizzato relativamente alla destinazione e disposizione degli ambienti, ma non con le dimensioni effettive rilevate, come meglio esposto al successivo paragrafo 11.

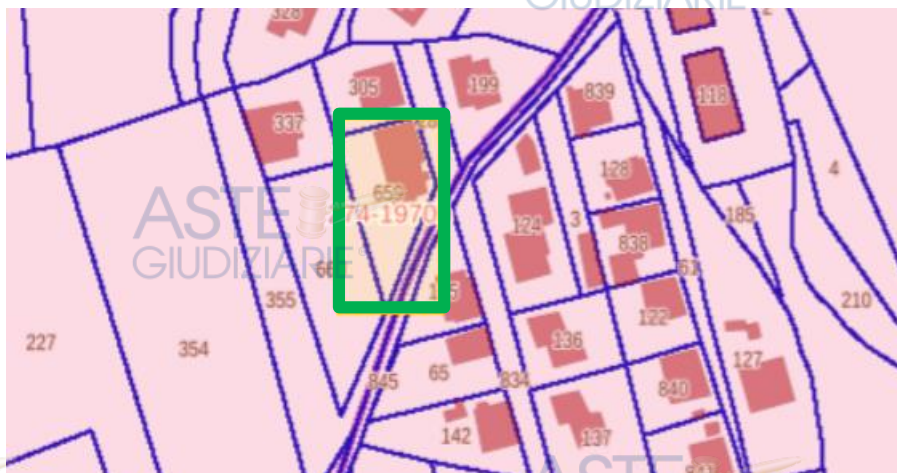
- 10) Con riferimento al Piano Operativo si evidenzia che il manufatto oggetto di procedura rientra nell'UTOE2 – Propaggini di Chiusi – Sottosistema R2 con interventi ammessi ri4. Con riferimento al Piano di interesse territoriale l'area in questione ricade all'interno della perimetrazione del vincolo paesaggistico costituito con D.M.06/10/1970, G.U. 274-1970 b, codice regionale vincolo 9052183 ai sensi dell'art.136 del Dlgs 42/2004.



Estratto tavola PO



Estratto cartografia del PIT



- 11) In data 01.10.2025 si è effettuata richiesta di accesso agli atti per la ricerca dei titoli autorizzativi intestati all'esecutata e ai suoi dante causa (XXXXXX, XXXXXX, XXXXXXXXXXXXX); tale ricerca ha prodotto soltanto il seguente titolo:



- **Concessione Edilizia a Sanatoria n. 520 del 30.12.1992** prot. 3832, rilasciata alla signora XXXXXX in forza di parere favorevole della Commissione Edilizia in data 04.07.1991, di parere favorevole della Commissione Beni Ambientali in data 29.01.1992 e di parere favorevole della Soprintendenza Siena in data 04.05.1992.

L'unico elaborato grafico allegato a tale titolo autorizzativo è costituito dalla planimetria del piano terra, graficizzata a mano e con indicate le sole misure relative alla veranda oggetto di sanatoria.

Dall'esame della documentazione allegata al suddetto titolo e da quanto emerso a seguito del sopralluogo e del rilievo effettuato si evidenzia quanto segue:

- La distribuzione interna e la destinazione dei locali corrispondono sia a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione in sanatoria, sia come detto alla planimetria catastale;
- la superficie interna dell'appartamento, salvo minimi spostamenti di alcune partizioni interne non portanti, risponde sostanzialmente a quella riportata nella planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria;
- lo spessore delle murature portanti rilevato in loco è pari a circa 54 cm
- lo spessore delle murature portanti rilevato graficamente è pari a circa 45 cm
- la superficie edificata tuttavia, calcolata tenendo conto dello spessore delle murature esterne fino a cm. 30 di spessore (DPGR 39r/2018), non varia rispetto a detto elaborato grafico di condono
- l'altezza delle cantina è pari a m. 2,70 e non 2,10 come riportato nella planimetria catastale
- la sagoma del fabbricato così come realizzato si discosta, per quanto sopra esposto, da quella rappresentata nell'elaborato allegato al condono

Per quanto sopra, non essendo stati reperiti né il titolo autorizzativo originario né i relativi elaborati tecnici, né eventuali varianti in corso d'opera, né variante finale, né attestazione di agibilità, ma disponendo solo della planimetria allegata alla pratica di condono edilizio, **si ritiene che prima della vendita sia opportuno procedere al deposito dello stato finale dell'opera ed alla variazione catastale**, poiché è evidente che il maggior spessore



delle murature rispetto a quanto graficizzato nel già citato elaborato costituisca una scelta progettuale fatta al momento di realizzazione dell'edificio (così come la maggiore altezza della cantina) e non certo una modifica apportata negli anni successivi, e che la stessa potrebbe anche essere stata oggetto di specifica richiesta di variante al titolo originario; avendo inoltre acquisito la planimetria del primo accatastamento (datata 24.05.1965) si evidenzia infine che la costruzione dell'edificio è stata completata prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico (avvenuta nel 1970). Per quanto sopra si ritiene quindi che allo stato attuale il bene oggetto di procedura non sia conforme rispetto all'unico titolo autorizzativo rilasciato non per l'oggetto del titolo stesso ma per quanto sopra riferito (spessore murature, lieve scostamento di alcune partizioni interne, ecc.)

Il costo per la redazione dello stato finale può esser prudenzialmente quantificato in Euro 8.000,00; tale costo sarà detratto dalla valutazione finale.

- 12) Alla data del 02.10.2025 dal certificato di residenza e stato di famiglia che si allega l'immobile oggetto di procedura risulta essere la residenza della signora XXXXXX e della madre di lei XXXXXX.
- 13) Si allega certificato di residenza e stato di famiglia.
- 14) Vedi punto precedente
- 15) Come descritto ai paragrafi precedenti l'impianto elettrico è del tipo tradizionale realizzato sottotraccia, (presumibilmente a norma per l'epoca di realizzazione, ma non per la normativa attuale) mentre l'impianto idrico-sanitario è dotato di boiler per la produzione di acqua calda; a livello termico si ribadisce la totale mancanza dell'impianto, ad eccezione di una stufa posizionata nel corridoio e di un caminetto a legna nella cucina.
- 16) Trattandosi di unica unità immobiliare la stessa costituirà ovviamente Lotto Unico.
❖ **Lotto unico in Comune di Chiusi, Via Don Minzoni civ. 22, int.2 paini S1-T costituito da unità immobiliare di civile abitazione che si sviluppa al piano terra di edificio di maggiore consistenza catastalmente censito al catasto urbano ed al catasto terreni come segue:**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie catastale	Rendita Euro
56	659	2	A/4	3	6 vani	S1-T	102-101	387,34

- 17) Nelle tabelle che seguono si riportano le consistenze del fabbricato suddivise in base alla destinazione delle stesse (residenziale e accessorio) per individuare la Superficie Raggiagliata da utilizzare per la valutazione commerciale.

Destinazione	Piano	Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie Commerciale*
Ingresso	Terra	4,10	5,50	100%	5,50
Cucina	Terra	9,00	12,50	100%	12,50
Veranda	Terra	2,85	2,90	60%	2,90
Corridoio e rip.	Terra	5,20	7,00	100%	7,00
Bagno	Terra	5,00	6,50	100%	6,50
Camera	Terra	16,80	23,50	100%	23,50
Camera	Terra	9,65	13,95	100%	13,95
Soggiorno	Terra	19,80	24,45	100%	24,45
Totale		72,40	96,30		96,30
Terrazza	Terra	3,60	3,60	25%	0,90
Cantina	Terra	11,00	18,00	20%	3,60
Totale superficie commerciale del lotto					100,80
					Arrotondata a Mq. 100,00

* il calcolo delle superfici commerciale e raggiagliata viene effettuato secondo lo "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del MQ Commerciale" come individuato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell' Immobiliare (Confindustria di Siena, FIAIP; Ordini Architetti P.P.C. ed Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio Geometri e Periti Industriali della Provincia di Siena) In particolare si evidenzia che è stata considerata per le superfici lorde un'incidenza del 100%, per gli accessori residenziali con accesso indiretto un'incidenza del 20%, per il resede un'incidenza del 15%* fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio, del 2%** fino all'ulteriore concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio, dello 0,5%***per l'ulteriore eccedenza .

Tenuto conto che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato

dei beni in oggetto, tenuto conto altresì delle caratteristiche del mercato in cui tali immobili sono inseriti e considerata infine una visione degli stessi nell'ottica dell'ordinarietà del giudizio di stima, in base a quanto sopra espresso, si ritiene che il criterio di stima che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudentiale e sicura valutazione, sia quello comparativo.

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando fabbricati consimili oggetto di compravendita di recente passato prossimo con inoltre la possibilità di introduzione di "parametri correttivi" che tengano conto dell'esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione, che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni degli stessi.

A tale proposito sono stati consultati gli annunci di vendita di alcune Agenzie Immobiliari che operano nella zona, analizzando e comparando le caratteristiche costruttive e tipologiche dei beni presi a riferimento, l'ubicazione, la dimensione e lo stato conservativo e manutentorio nonché le indicazioni fornite dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Ciò premesso si riportano di seguito i valori attribuiti:

- **LOTTO come sopra individuato:** si ritiene che al compendio in esame possa essere attribuito un valore complessivo di **€ 28.800,00 (diconsi ventitottomilaottocento/00)** così determinati:

Abitazione e relative pertinenze : mq 100,00x €/mq 450,00 = € 45.000,00

(riduzione 15% assenza garanzia vizi) -€ 6.750,00

Spese per redazione stato legittimo € 8.000,00

Pendenze nei confronti del condominio € 1.488,79

Valore commerciale finale € 28.761,21

Arrotondati per eccesso ad € 28.800,00

18) L'immobile è pignorato per intero

19) L'immobile è pignorato per intero

20) Si rimanda al paragrafo 11

Il sottoscritto ritenendo esaurito l'incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli.

Montepulciano li, 22.10.2025

Il Tecnico incaricato
(Alessandro Piccardi architetto)



Alessandro Piccardi

