

Tribunale di SIENA
Esecuzione Immobiliare R.G.E 145/2024

XXXXXX
contro
XXXXXX

RELAZIONE IN FORMA ANONIMA

16.12.2025
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 xxxxxxxx, siti in Comune di Montepulciano e ricadenti nella PROCEDURA ESECUTIVA N.145/2024 promossa da xxxxxxxx contro xxxxxxxx.

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 xxxxxxxx in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà dell' esecutata siti in Comune di Montepulciano, ricevuta comunicazione di nomina in data 09.02.2025, 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 i giorni 04.06.2025, 19.09.2025 ed il giorno 22.09.2025, effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montepulciano ed acquisita la documentazione tecnica in data 01.09.2025, effettuate visure catastali ed ispezioni ipotecarie presso la conservatoria dei RR/II di Montepulciano in data 01.09.2025, 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 14.10.2024. Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 02.09.2025, 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 01.09.2025 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 di atto pubblico notarile, di cui si allega copia, a rogito notaio Pietro Serravezza repertorio 85799/27648 del 27.03.2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 28/04/2009 R.P.1216 R.G.2014

3) Con rimando ai contenuti della relazione notarile ed alle ispezioni ipotecarie effettuate in data 29.09.2025, si elenca lo stato delle trascrizioni:

- Iscrizione contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito notaio Notaio Pietro Serravezza Rep. 85800/27649 del 27.03.2009, Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 28.04.2009, Registro Particolare 383, Registro Generale 2015, contro xxxxxxxx e a

favore di xxxxxxxx.

- Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili – Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Siena, Repertorio 2185 del 28.08.2024 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 11.10.2024, Registro Particolare 3301, Registro Generale 4331, a carico di xxxxxxxx e a favore di xxxxxxxx.

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

- 4) I beni oggetto di procedura non fanno parte di un condominio.
- 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 29.02.2025.
- 7) Si procede come segue alla descrizione dei beni oggetto della presente procedura:

- **Catasto Fabbricati: Comune di Montepulciano, Via delle Cetine**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie catastale	Rendita Euro
47	430	3 4	A/4	2	3 vani	T	55/55	154,94

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicata in Via dei Prati n.13 nella frazione di Abbadia di Montepulciano.

L'unità immobiliare (sub.4) fa parte di edificio di maggiore consistenza edificato prima del 1954 sulla particella 430 e si sviluppa al piano terra; è realizzato in muratura portante, in parte laterizio in parte in blocchi di cemento e tufo, copertura in tegole in laterizio, solai in latero cemento, infissi in legno, pavimenti in parte in cotto ed in parte in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, impianto elettrico del tipo sotto traccia, impianto idro termo

sanitario alimentato con caldaia a gas metano e radiatori in acciaio; si accede direttamente nel locale cucina pranzo e da qui, attraverso un corridoio, alla camera da letto, al bagno ed all'ultimo locale.

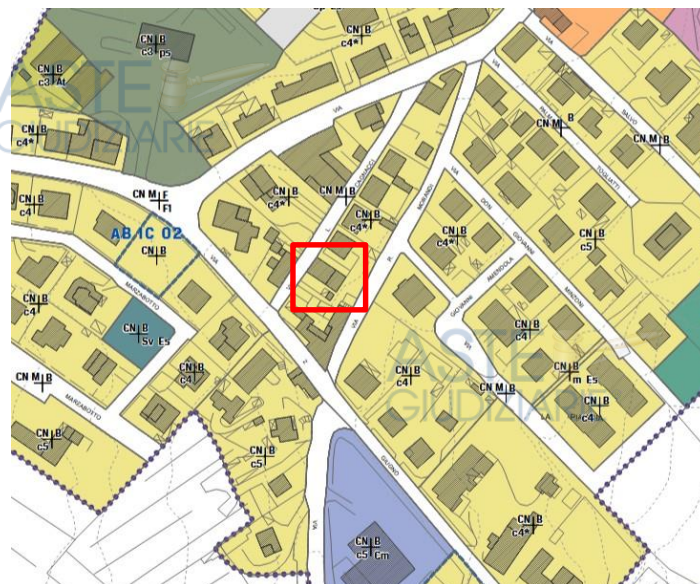
Allo stato attuale si rileva la presenza di alcune lesioni (sgombero, camera, cucina).

L'unità immobiliare ha una superficie utile di Mq. 48,70 e una superficie commerciale di mq 53,00 compresa l'incidenza del resede esterno di circa mq. 56,00 (sub. 3 ex particella 111). Allo stato attuale non risulta occupato

8) Con riferimento all'atto di pignoramento si evidenzia la corretta descrizione ed identificazione dei beni contenuta nello stesso.

9) L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta censita al catasto fabbricati e rappresentata nella planimetria catastale in atti, non rispondente allo stato oggi rilevabile. A tale proposito si rimanda al successivo paragrafo 11.

10) Con riferimento al Piano Operativo si evidenzia che il manufatto oggetto di procedura rientra nell'ambito del Territorio Urbanizzato ed allo stesso è stata attribuita la classe di intervento c4* di cui all'art. 25 delle NTA del PO. Non esistono terreni oggetto della presente procedura. Dalle ricerche ortofotografiche effettuate trattasi di edificio in parte esistente già nel 1954 e successivamente oggetto di ampliamento



- 11) Dall'accesso agli atti effettuato in data 01.09.2025 sono stati acquisiti i seguenti titoli autorizzativi:
- **Permesso di costruire 26b** per ampliamento di fabbricato di civile abitazione mediante costruzione di un bagno e di un ripostiglio, rilasciato in data 10.03.1967 al sig. xxxxxxxx con richiesta di sopralluogo da parte dell'Ing. Comunale per rilascio di certificato di inizio e fine lavori (17.05.1967-30.06.1967) Non presente nel fascicolo né tale certificato né l'attestazione di Agibilità.
 - **Concessione edilizia in sanatoria n. 282 del 26.03.1986** per modifiche allo sgombero, al bagno, spostamento/nuove aperture.
 - **D.I.A. 80/1995 Prot. 11931** per manutenzione straordinaria della copertura. Comunicazione di ultimazione lavori e certificazione di conformità prot. 000006-9430 del 27.04.2006 con data di fine lavori al grezzo al 10.10.2005
 - **D.I.A. 185/2004 prot. 18503** per manutenzione straordinaria per opere di rifacimento pavimenti, rivestimenti e sostituzione sanitari.

Dall'esame della documentazione allegata ai suddetti titoli e da quanto emerso a seguito dei sopralluoghi, dei rilievi effettuati e delle sovrapposizioni grafiche che si allegano alla presente, si evidenzia quanto segue:

- Le dimensioni generali dell'unità immobiliare non corrispondono a quanto oggetto del titolo autorizzativo (Permesso di costruire 26b) con cui la stessa viene ampliata
- Il condono edilizio (282/1986) sana la diversa distribuzione interna attuata nella parte di edificio autorizzata con il sopra citato titolo, ma senza tenere conto delle dimensioni effettive allora realizzate (che sono diverse e maggiori rispetto al titolo stesso) oltre alla modifica del locale sgombero, allo spostamento/realizzazione di aperture esterne.
- Il locale sgombero autorizzato con Permesso di Costruire 26/b, risulta oggi frazionato in due porzioni di cui una direttamente collegata con l'abitazione mediante apertura realizzata su una parete interna l'altra accessibile dall'esterno; sempre nello sgombero è presente una finestra (realizzata su una parete

esterna terminale).

- Sul lato esterno posteriore dello sgombero è presente una tettoia in ferro non autorizzata.
- Alcune pareti interne (cucina lato dx entrando, parete terminale della prima camera, parete tra il bagno e il locale ripostiglio) presentano uno spessore maggiore presumibilmente dovuto alla necessità di migliorare l'isolamento termico ed acustico dell'unità immobiliare e per consentire l'installazione di porte scricino.
- La distribuzione interna attuale non trova corrispondenza né con gli elaborati grafici del permesso di costruire, né con quelli della concessione in sanatoria né con la planimetria catastale, poiché è stato creato un corridoio dalla cucina fino al ripostiglio mediante realizzazione di una parete interna e apertura di una porta sul muro interno della camera da letto, disimpegnando quest'ultima che prima risultava "di passaggio"; nella parte di ripostiglio tra il bagno e la camera è stato realizzato un guardaroba con accesso diretto dalla camera ed è stata realizzata una nuova apertura nel bagno autorizzato per accedervi dal nuovo corridoio.

In conclusione, dall'esame dei titoli e delle documentazione rinvenuta si rileva che lo stato attuale dell'immobile è parzialmente difforme dagli stessi così come di seguito meglio precisato:

per quanto riguarda il Catasto ad eccezione di minimi sfalsamenti riconducibili alla minore precisione del disegno realizzato a mano libera rispetto alla graficizzazione digitale attuale, si rileva che la sagoma esterna riportata nella planimetria catastale in atti è coerente con la sagoma esterna del fabbricato esistente; internamente detta planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione dei locali;

per quanto riguarda gli aspetti urbanistici ed edilizi, oltre alle modifiche interne ed all'apertura della finestra sul retro si evidenzia un aumento di superficie edificata inferiore all'1% (0,01) rispetto a quella autorizzata, per cui si renderà necessario procedere alla regolarizzazione dello stato reale dell'immobile mediante specifica pratica di sanatoria;

poiché alcune modifiche interne e la finestra esterna interessano le murature portanti si renderà necessario procedere alla verifica dell'idoneità statica dell'unità immobiliare (questo necessiterà anche l'acquisizione della planimetria della restante porzione di immobile per un'analisi complessiva del fabbricato)

- 12) Come riferito ai paragrafi precedenti il bene oggetto della presente risulta libero.
- 13) L'immobile non è occupato dall'esecutata ed allo stato attuale risulta in stato di abbandono.
- 14) Vedi punto precedente
- 15) Come descritto ai paragrafi precedenti l'impianto elettrico è del tipo tradizionale e realizzato sottotraccia, mentre l'impianto idro termo sanitario è dotato di caldaia alimentata a gas metano e radiatori in acciaio.
- 16) Come esposto ai paragrafi precedenti, poiché il bene oggetto di procedura è costituito da una sola unità immobiliare la stessa costituisce Lotto Unico così individuato

❖ **Lotto unico in Comune di Montepulciano, Frazione di Abbadia, Via dei Prati n. 13, piano terra, costituito da unità immobiliare di civile abitazione che si sviluppa al solo piano terra catastalmente censito al catasto urbano come segue:**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	R.C.
47	430	3 4	A/4	2	3 vani	55 mq.	154,94

- 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 Raggiungibile da utilizzare per la valutazione commerciale.

Destinazione	Superficie utile	Incidenza	Superficie Commerciale*
Cucina pranzo	14,00	100%	14,00
Camera+guardaroba	11,90	100%	11,90
Bagno	4,00	100%	4,00
Corridoio	8,20	100%	8,20
Ripostiglio	7,10	100%	7,10
Rip. esterno	3,50	20%	0,80
Totale	48,70		46,00
Area esterna mq.	132,00	Su mq. 46,00 15%	7,00
Totale superficie commerciale Mq.			53,00

* il calcolo delle superfici commerciale e raggugliata 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, prudente 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 €25.500,00 (**diconsi venticinquemilacinquecentoeuro/00**) così determinati:

Abitazione con resede: mq.53,00x €/mq.700,00 =€. 37.100,00

(riduzione 15% assenza garanzia vizi) - €. 5.565,00

Costi professionali per la regolarizzazione - €5.000,00

Sanzione minima sanatoria urbanistica - €1.032,00

Valore commerciale finale €25.503,00

Arrotondati a €. 25.500,00

18) L'immobile è pignorato per intero

19) Il pignoramento è riferito al diritto di piena proprietà

20) Si rimanda ai paragrafi 11 e 17

Si allegano alla presente relazione:

-

- Grafici esplicativi
- Visure, estratto di mappa e planimetrie catastali
- Documentazione fotografica
- Atto di provenienza
- Elenco formalità

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

Montepulciano li, 16.12.2025

Il Tecnico incaricato

(Alessandro Piccardi architetto)

