



Tribunale di SIENA
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 61/2020

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX

RELAZIONE DEFINITIVA IN FORMA ANONIMA

08.11.2022

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 dei Signori XXXXX ed XXXXXX , siti in Comune di Siena ed in Comune di Castiglion d'Orcia ricadenti nella PROCEDURA ESECUTIVA N.61/2020 promossa da XXXXXXXXX contro XXXX e XXXX

Io sottoscritto Piccardi Alessandro, nato a Montepulciano il 27.01.1967, 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 XXXXXXXXX in ordine alla valutazione di beni immobili di proprietà dell'esecutato siti in Comune di Siena e di Castiglion d'Orcia, ricevuta comunicazione di nomina in data 27.07.2021, assumeva l'incarico in data 13.08.2021 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'esecutato il giorno il giorno 10.09.2021 ed il giorno 23.06.2022 presso l'immobile in

Campiglia d'Orcia e il giorno 13.01.2021 (accesso non consentito) ed il giorno 24.02.2022, presso i beni in Siena, acquisita la documentazione necessaria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castiglion d'Orcia e di Siena, esaminata la stessa e verificatene i contenuti relazione in merito all'incarico assegnatomi rispondendo puntualmente ai singoli punti del quesito.

1) In data 24.08.2022 è stata riestratta 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..

Relativamente agli immobili in Siena, si sono verificati i contenuti della Relazione Notarile al 29.09.2020.

Relativamente all'immobile in Campiglia , non avendo rinvenuto negli atti depositati la relazione notarile, si è provveduto a verificarne la provenienza sulla base di quanto risultante dai registri immobiliari e dalle visure catastali storiche.

La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella contenuta negli Atti di Pignoramento che identificano correttamente ed in modo inequivocabile i beni oggetto di procedura. Dalle visure catastali effettuate in data 01.04.2022 e 14.10.2022 gli identificativi catastali dei beni oggetto di procedura risultano invariati rispetto a quanto indicato negli Atti di Pignoramento.

Dalla visura effettuata in data 13.10.2022 non risultano ulteriori formalità.

2) In data 16.12.2021 sono state acquisite le planimetrie catastali; in data 23.12.2021 e 26.04.2022 sono stati acquisiti i titoli autorizzativi inerenti i beni oggetto della presente procedura. I beni oggetto di procedura risultano di proprietà degli esecutati in forza dei seguenti titoli:

Atto di compravendita a firma Notaio xxxxxxxxxx in data 23.11.1983 Repertorio 74080/1450

trascritto il 20.12.1983 r.p. n. 5111 relativamente al fabbricato in Comune di Siena, Strada di san Vittore civ. 13, foglio 69 part.96 sub.4, 505,506 e 1167

Atto di compravendita a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx in data 06.04.1993 repertorio 29243 trascritto il 13.04.1993 r.p. n. 1798 relativamente al terreno sito in Comune di Siena , Strada di San Vittore , Foglio 69 part. 97.

Atto di compravendita a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx in data 06.08.2004 repertorio 76677/21419 trascritto il 06.09.2004 r.p. 3996 r.g. 5793 relativamente all'immobile in Comune di Castiglion d'Orcia Foglio 142 part. 61 sub. 3 (venditore xxxxxxxxxxxx- Acquirenti xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx).

Il bene di cui sopra è pervenuto in proprietà del venditore xxxxxxxxxxxx in forza di Atto di **compravendita a rogito Notaio xxxxxxxx in data 11.05.1998 repertorio 60931** trascritto il 28.05.1998 r.p. 1181 r.g. 1703 (venditori xxxxxxxxxxxx e xxxxxx- Acquirente xxxxxxxxxxxx).

3) Relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, si riepilogano come segue:

Fabbricato e terreno in Siena Fg. 69 part. 96 sub 4 e part. 97:

1. TRASCRIZIONE del 13-04-1993 - Registro Particolare 1798 Registro Generale 3267 Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 29243 del 06/04/1993 (Atto tra vivi – compravendita terreno Fg. 69 part. 97)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 23/01/2018 - Registro Particolare 104 Registro Generale 713 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 1138/2017 del 19/01/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 13/03/2020 - Registro Particolare 1487 Registro Generale 2416 Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 574/2020 del 05/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati

Fabbricato in Castiglion d'Orcia Fg. 142 part. 61 sub. 3

1. TRASCRIZIONE del 19/07/2000 - Registro Particolare 2240 Registro Generale 3333 Pubblico ufficiale xxxxxx Repertorio 3/579 del 04/05/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 09/02/2018 - Registro Particolare 62 Registro Generale 485 Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 1138/2017 del 19/01/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 13/03/2020 - Registro Particolare 688 Registro Generale 955 Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 574/2020 del 05/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non sono stati rilevati vincoli connessi con la natura dei beni, convenzioni matrimoniali, ecc.

- 4) Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli o oneri di natura condominiale.
- 5) Con riferimento alla relazione notarile a firma Notaio xxxxxxxx si evidenzia la servitu' di accesso al serbatoio dell'acqua che si trova nel bagno dell'immobile catastalmente censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al Fg. 69 part. 96 sub. 4 a favore dell'appartamento sottostante e servitù di passo e transito anche carrabile sul resede condominiale.
- 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 13.10.2022.
- 7) Si procede come segue alla descrizione dei beni oggetto della presente procedura:

- **Immobile 1 (Terreno in Siena) descrizione catastale:**

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
69	97	Seminativo arborato	2	2250 mq	10,46	6,39

Trattasi di **terreno in località San Vittore** a destinazione seminativo arborato adiacente all'altro immobile oggetto di procedura; con riferimento al Piano Operativo adottato la particella ricade in parte all'interno del sistema delle colline sabbiose, sottosistema di paesaggio Sperone di Siena, in parte all'interno del Parco agricolo del Buongoverno, in parte Zona omogenea E (artt. 91 e 3 NTA). Il terreno presenta un forte andamento in pendenza ed all'interno dello stesso sono presenti diversi manufatti precari.

- **Immobile 2 (Fabbricato in Siena) descrizione catastale:**

Foglio	Part.	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
69	96 505 506 1167	4	T-1	A2	2	7vani 118 mq	1.138,79

Trattasi di Abitazione ubicata in Comune di Siena Strada di San Vittore civ. 13; l'unità immobiliare è composta da una unità abitativa posta al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, e da un annesso di pertinenza posto in corpo distaccato all'interno del resede comune. Si accede all'abitazione attraverso una veranda cui si giunge dal corpo scala esclusivo posto al piano terra; all'interno, attraverso un corridoio centrale si accede al locale soggiorno, posto di fronte al locale cucina dotato di piccolo ripostiglio, a due camere e ad un servizio igienico. Al piano terra è presente un vano sottoscala adibito a centrale idrica con addolcitore. L'abitazione sviluppa una superficie utile di circa Mq.70,00 ed ha un'altezza media di Ml.2.80. La struttura è in

muratura intonacata su ambo i lati, gli infissi sono in legno, con scuretti interni e vetrocamera, i pavimenti e rivestimenti in gres. Gli impianti sono di tipo tradizionale, la caldaia è ubicata nel ripostiglio adiacente alla cucina, gli elementi radianti sono in alluminio. L'annesso di pertinenza, accessibile come detto dal resede comune, si sviluppa su un solo piano con copertura inclinata ed è costituito da un unico locale con cucinotto e caminetto ed un servizio igienico. La struttura è in blocchi di muratura intonacati da ambo i lati, la copertura in latero cemento.

Pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio e vetro. Sviluppa una superficie utile di circa mq. 26,00 ed ha un'altezza media di Ml. 2,88. Lo stato di conservazione è mediocre. Si evidenzia la presenza di alcuni annessi nell'ambito del resede (part. 505-506).

• **Immobile 3 (fabbricato in Campiglia – Castiglione d'Orcia) descrizione catastale:**

Foglio	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
142	61	3	T	A4	3	2 vani 30 mq	108,46

Trattasi di abitazione ubicata in Via San Sebastiano al civ. 3, nel centro storico di Campiglia, al piano terra di un edificio di maggiore consistenza. L'abitazione è costituita da un unico locale con angolo cottura, antibagno e servizio igienico. La struttura è in muratura portante a faccia vista sia all'esterno che in parte dell'interno, solaio in legno e laterizio, pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, infissi in legno e vetro. L'abitazione sviluppa una superficie utile di circa Mq.32,00. Lo stato di conservazione è più che buono.

- 8) Si rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento
- 9) Relativamente alla conformità catastale dei beni oggetto di procedura si rimanda al successivo paragrafo 11.
- 10) Relativamente ai fabbricati in Comune di Siena essi ricadono nel sottosistema di paesaggio dello Sperone di

Siena, all'interno del Parco agricolo del Buongoverno, in Zona territoriale omogenea, disciplinata dagli artt. 3-85-88-95-96-99-100 .

Relativamente all'immobile in Comune di Castiglion d'Orcia, lo stesso è ubicato all'interno del centro storico con la Normativa di cui al Regolamento Urbanistico vigente ed al Piano Operativo adottato.

11) Si individuano come segue i titoli autorizzativi inerenti i beni oggetto di procedura:

Immobile in Siena Fg. 69 Part. 96 Sub. 4 (part. 505-506-1167) A seguito di specifica ulteriore richiesta (nominativa, catastale e toponomastica) di ricerca dei titoli autorizzativi inerenti il bene in esame l'Ufficio Tecnico Comunale ha trasmesso il seguente titolo autorizzativo:

Concessione edilizia in Sanatoria 20750/S anno 1999 (precedentemente non fornita dall'UTC) intestata a xxxxxxxx e xxxxxx: per realizzazione di garage seminterrato in aderenza ad edificio esistente e chiusura terrazza.

Ad oggi, esaminato il nuovo titolo autorizzativo rinvenuto dall'ufficio tecnico comunale, si ritiene che i beni oggetto della presente relazione siano conformi dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale. Si conferma la presenza, nel resede part. 505-506, di strutture precarie sicuramente non autorizzate, che dovranno pertanto essere oggetto di demolizione.

Immobile in Castiglion d'Orcia, frazione Campiglia Fg. 142 Part. 61 Sub. 3

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Castiglion d'Orcia sono emersi i seguenti titoli autorizzativi:

DIA 10/1998 del 27.05.1998 per effettuazione opere interne

PE 118/98 , Autorizzazione 47 del 03.07.1998 per rifacimento del solaio

CILA in Sanatoria (P.E. 295/2018) per difformità dalla DIA 10/1998

Comunicazione inizio lavori urgenti del 09.07.2021 in base all'art. 12 del Regolamento edilizio per messa in sicurezza della copertura

Allo stato attuale si rileva la conformità dell'unità immobiliare sia ai titoli autorizzativi citati che alla planimetria catastale in atti, e successiva CILA n. 7975 del 16.09.2021.

Fine lavori del 20.02.2022.

- 12) Relativamente allo stato di occupazione dei beni, come risultante dai certificati di residenza e di stato di famiglia i signori xxxxxx e xxxxxxxx risiedono, con il figlio, nell'immobile in Via di San Vittore civ.13, catastalmente censito al Fg 69 Part 96 sub. 4; sull'immobile in Campiglia, foglio 142 part. 61 sub.3, con riferimento alla dichiarazione di residenza rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Castiglion d'Orcia, non risulta risiedere nessuno.
- 13) Si allegano certificati di residenza
- 14) Vedere punti 12-13
- 15) Relativamente ad entrambi gli immobili oggetto di procedura si evidenzia che gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico sono realizzati sotto traccia e sono a norma per l'epoca della loro realizzazione.
- 16) Considerata la diversa ubicazione dei beni oggetto di procedura, le destinazioni, le peculiarità, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene opportuno individuare due lotti distinti come segue:

Lotto1 – Abitazione in Comune di Castiglion d'Orcia, frazione Campiglia

Foglio	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
142	61	3	T	A4	3	2 vani 30 mq	108,46

Lotto 2: Abitazione e terreno in Comune di Siena

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
69	97	Seminativo arborato	2	2250 mq	10,46	6,39

Foglio	Part.	Sub	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
69	96	4	T-1	A2	2	7vani	1.138,79

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



	505					118 mq	
	506						
	1167						

17) Nelle tabelle che seguono si riportano le consistenze attuali dei fabbricati suddivise in base alla destinazione degli stessi (residenziale e accessorio) per individuare la Superficie Raguagliata da utilizzare per la valutazione commerciale.

* il calcolo delle superfici commerciale e raguagliata 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) e quindi secondo le seguenti normative vigenti in materia: DPR 138/1998, Norma UNI 10750:1998 e successivo aggiornamento con Norma UNI 10750:2005, Codice delle Valutazioni Immobiliari dell' Agenzia del Territorio. In particolare si evidenzia che è stata considerata per le superfici lorde un'incidenza del 100%, per gli accessori residenziali un'incidenza del 50%, per le terrazze del 35%, per le soffitte del 35%, per le aree a verde del 5%.

Lotto 1 Abitazione in Comune di Castiglion d'Orcia, frazione Campiglia

Foglio 142, Part. 61, sub. 3	Destinazione	Sup. commerciale	Incidenza	Sup. raguagliata
Abitazione	Vani principali	50,00	100%	50,00
Superficie raguagliata abitazione Mq.				50,00



Lotto 2 Abitazione e terreno in Comune di Siena

Foglio 69 part. 96 su.4 Part. 505-506-1167	Destinazione	Sup. commerciale	Incidenza	Sup. ragguagliata
Abitazione	Vani principali	80,00	100%	80,00
Locale accessorio	Accessori	30,00	50%	15,00
Resede	Aree esterne	150,00	5%	7,5
Superficie ragguagliata abitazione Mq.				102,50

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie
69	97	Seminativo arborato	2	2250 mq

Tenuto conto che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il 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;

le valutazioni sono state inoltre effettuate analizzando e comparando le caratteristiche costruttive e tipologiche dei beni presi a riferimento, l'ubicazione, la dimensione e lo stato conservativo e manutentorio, tenendo altresì conto delle indicazioni fornite dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate .

Ciò premesso si riportano di seguito i valori attribuiti :

- ❖ **LOTTO 1 - Abitazione in Comune di Castiglion d'Orcia, frazione Campiglia** : si ritiene che al compendio in esame possa essere attribuito un valore complessivo di €. **43.200,00** così determinati:

Abitazione: mq.50,00 x €/mq 1.100,00 =€. 55.000,00

(riduzione 15% assenza garanzia vizi) -€. 8.250,00

Quota parte spese manutenzione straordinaria parti comuni:€.3.550,00 *

Valore commerciale finale €43.200,00

*relativamente alle spese per manutenzione straordinaria delle parti comuni autorizzate dal Giudice con ordinanza del 03.03.2022 sotto la supervisione del sottoscritto, si comunica che le stesse hanno riguardato come previsto il tetto e le facciate del complesso immobiliare di cui è parte l'unità in oggetto; detto intervento è stato concluso il 20.02.2022 ed eseguito a regola d'arte.

Esaminata la contabilità finale redatta dal D.L. geometra XXXXXXXXXX, si è ritenuta la stessa congrua per la cifra sopra indicata afferente in quota parte all'immobile in oggetto e così composta:€. 3.162,27 (compresa IVA 10%) per M.S. tetto e €. 387,22 (compresa Iva e CNP) per prestazioni professionali.

- ❖ **LOTTO 2 Abitazione con terreno in Comune di Siena:** si ritiene che al compendio in esame, verificata la conformità edilizia e urbanistica a seguito dell' ulteriore titolo autorizzativo fornitoci, possa essere attribuito un valore complessivo di €. **107.750,00 (dicomi euro centosette milasettecentocinquanta/00)** così determinati:

STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI



Abitazione: mq.102,50 x €/mq 1.300,00 =€. 133.250,00

(riduzione 15% assenza garanzia vizi) -€. 20.000,00

Terreno mq. 2250 x €/ha10800= €. 2500,00

Spese per demolizione e smaltimento annessi:- €. 8.000,00 (prudenzialmente)

Valore commerciale finale €107.750,00

18) Gli immobili sono pignorati per intero

19) Vedi punto precedente

20) Come detto, i beni oggetto di procedura sono conformi ai titoli autorizzativi, ad eccezione degli annessi esistenti sul resede (Lotto 2) e per i quali è stato indicato il costo necessario alla loro demolizione.

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

Montepulciano li, 08.11.2022

Il Tecnico Incaricato
(Alessandro Piccardi architetto)

