



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

## TRIBUNALE DI SIENA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 122/2019 R.G.E.

\*\*\*\*\*

#### *RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO*

ALL'ILL.MO G. E. DR. FLAVIO MENNELLA

\*\*\*\*\*

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI: I

CON L'INTERVENTO DI:

-





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

## RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

La sottoscritta Geom. Laura Pieroni nata a Sinalunga il 19.03.1969 e residente in Montepulciano via del Poggiolo n° 40, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al n° 907, con studio tecnico in Montepulciano via di San Donato n° 13, nominata come Tecnico Esperto ex art. 568 c..p.c. dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella con Decreto di fissazione di prima udienza emesso in data 9 gennaio 2020 nella procedura in epigrafe pendente presso il Tribunale di Siena, per mezzo di giuramento telematico, HA DICHIARATO di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato, nonché di accettarlo, GIURANDO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO CONFERITOLE.

*Il compendio pignorato è formato da un'appartamento di civile abitazione ubicato in Radicofani, Strada Provinciale n. 478 per Sarteano 6/B.*

*Il pignoramento è stato promosso dalla \_\_\_\_\_ a seguito di erogazione di mutuo ipotecario di originari € 31.000,00 (trentunomila virgola zero zero) a rogito notaio Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore del giorno 21 gennaio 2003 Rep. 72892 - Racc. 19468, registrato a Montepulciano presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il giorno 6 febbraio 2003 al n. 195 serie I, munito di formula esecutiva in data 18 gennaio 2019.*

*Il detto mutuo è stato erogato*

*In data 22/02/2019 veniva notificato ad entrambi i debitori atto di precetto per un importo complessivo di € 24.204,18 oltre interessi e spese successive e che, rimasto infruttuoso, ne veniva richiesta l'esecuzione forzata del compendio immobiliare.*

*Alla procedura esecutiva è intervenuta anche*

*\_\_\_\_\_ e esecutata della somma complessiva di € 6.412,23 per tributi vari, interessi di mora e compensi.*

*L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti è stata fissata dapprima per il giorno 8 luglio 2020 ad ore 10:10, posticipata per emergenza Covid-19 al giorno 7 gennaio 2021 stesso orario.*

*Almeno trenta giorni prima dell'udienza di Autorizzazione alla Vendita dovrà essere inviata copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore,*





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

anche se non costituito ed al custode giudiziario IVG, con assegnazione alle parti di un termine non superiore a quindici giorni per eventuali osservazioni all'elaborato; almeno dieci giorni prima dell'udienza *ex art.* 569 c.p.c, dovrà essere depositato l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica PCT.

### 1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data *29 gennaio 2020* si effettua accesso all'ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare per effettuare ispezione ipotecaria di controllo sull'immobile pignorato.
- In data *29 gennaio 2020* si effettua un primo accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per la ricerca di eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura.
- In data *09 marzo 2020* si effettua un secondo accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per la ricerca di eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura.
- In data *05 febbraio 2020* si effettua un primo accesso all'ufficio Catasto di Siena per effettuare ricerca catastale storica della consistenza planimetrica dell'immobile pignorato.
- In data *18 febbraio 2020* si effettua un secondo accesso all'ufficio Catasto di Siena per effettuare ricerca catastale storica della consistenza planimetrica dell'immobile pignorato.
- In data *17 settembre 2020* viene effettuato il sopralluogo sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato.
- In data *02 dicembre 2020* si effettua accesso agli atti comunali presso l'Ufficio Tecnico del Comune Radicofani per la ricerca dei titoli edilizi che hanno interessato l'immobile.

Per l'espletamento dell'incarico si sono resi necessari accessi e ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, Ufficio Tecnico del Comune di Radicofani, Ufficio Catasto di Siena, visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Per quanto sopra, eseguite tutte le operazioni necessarie ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico, la scrivente





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ESPONE

le risultanze e le conseguenti valutazioni secondo i compiti specifici che seguono cui è tenuto ad eseguire l'esperto estimatore.

### 2) COMPITI DELL'ESPERTO ESTIMATORE

1. verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
3. segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
4. effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
5. se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
6. 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 ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

separazione e/o di ripristino dello *status quo ante*;

7. segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;
8. segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
9. procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;
10. predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
11. acquisire, ove non depositate, 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. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
12. indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
13. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
14. qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;
15. predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente *ex art.* 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

16. effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;
17. descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;
18. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
19. se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota* specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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 congruaggi 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 l. 3 giugno 1940, n. 1078;
20. verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
22. segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art.* 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione;





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- 23.** indicare l'esistenza sui beni pignorati 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; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c.;
- 24.** determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di 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 esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

### Adempimenti ulteriori

#### I

trasmettere al custode giudiziario IVG, entro venti giorni dal conferimento dell'incarico, copia degli eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura (ad esempio: contratto di locazione registrati, oppure contratti di affitto sottoscritti con l'assistenza delle associazioni di categoria);

#### II

fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione.

#### III

inviare, a mezzo di posta raccomandata con avviso di ricevimento o di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario IVG, almeno trenta giorni prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita ed assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

### IV

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica PCT; a tal fine, all'interno della cosiddetta busta telematica l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale e firmata digitalmente, mentre come allegati dovrà essere inserita anche la relazione in formato anonimo;

### V

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 anonima - 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);

### VI

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) certificazione energetica;
- e) servizio fotografico (con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto, salve eventuali variazioni per il rispetto della riservatezza. Gli originali devono essere a colori);
- f) copia del 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;
- g) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

\*\*\*





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

### 3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

#### VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 CO. 2 C.P.C., PIGNORAMENTO, DATI CATASTALI E IPOTECARI

1. verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

La sottoscritta, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato in modalità PCT al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 co. 2 c.p.c..

In particolare è stato verificato che il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente e la Certificazione Notarile, redatta dal notaio Carmelo Candore di Arcisate (VA) in sostituzione della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sono state depositate nei termini; è stata depositata inoltre la Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

2. trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - d) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - e) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - f) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Al custode giudiziario è stata trasmessa la planimetria catastale dell'immobile in data 01/04/2020.





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

### PIGNORAMENTO:

La descrizione e i dati indicati nel Pignoramento Immobiliare risultano i seguenti:

- **Piena proprietà per 1/1 della** [redacted] **abitazione di tipo civile**  
in Comune di **Radicofani Str. Prov. Km. 29.980**, censito al NCEU di detto  
Comune al Foglio **89**, Particella **60** sub. **9**, categoria **A/2**, immobile graffato  
gruppo n. 1;
- **Piena proprietà per 1/1 della** [redacted] **abitazione di tipo civile**  
in Comune di **Radicofani Str. Prov. Km. 29.980**, censito al NCEU di detto  
Comune al Foglio **89**, Particella **60** sub. **13** categoria **A/2**, immobile graffato  
gruppo n. 1;

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

I dati riportati nel Pignoramento Immobiliare NON identificano catastalmente il  
compendio immobiliare. Lo stesso infatti è identificato con sub. **13 – 19 graffati**,  
dapprima del Pignoramento Immobiliare; la variazione è stata determinata a seguito di  
FRAZIONAMENTO IMMOBILIARE PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DEL 30/11/2005.

Con tale variazione è stato incorporato un vano accessorio al piano seminterrato  
dell'unità immobiliare ex sub. 9 – 13 graffati per trasferimento di proprietà a terzi.

3. segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti  
eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al  
riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non  
risulti dalla documentazione in atti); 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 ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche  
che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare  
anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante*;

Accertata la difformità tra l'attuale consistenza nei dati catastali dovuti al  
frazionamento immobiliare *evidenziato al quesito precedente*, sono state svolte verifiche  
presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto di Siena e presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di Montepulciano finalizzate alla ricostruzione temporale delle  
variazioni che hanno interessato l'unità immobiliare in esame sia dal punto di vista





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

catastale che ipotecario ed è stato riscontrato che la successivamente all'atto di mutuo ipotecario che ha originato il pignoramento, ha frazionato l'unità immobiliare per trasferimento parziale della proprietà con atto a rogito notaio Pietro Serravezza del 27/02/2006 rep. 80552, senza aver eseguito la preliminare restrizione ipotecaria (così come appare dai registri immobiliari della Conservatoria).

Dai chiarimenti resi dallo stesso notaio, è emerso che la restrizione ipotecaria NON figura nei Registri Immobiliari della Conservatoria di Montepulciano seppur effettuata con atto a suo rogito del 27/02/2006 Rep. 80551 - Racc. 23418. (all. 6)

Il notaio precisa verbalmente che lo stesso acquirente avrebbe acceso un nuovo mutuo ipotecario con la stessa a dando a garanzia la porzione compravenduta unita ad altra unità immobiliare.

Successivamente al colloquio intercorso, in data 30/09/2020 lo stesso notaio Serravezza ha provveduto alla trascrizione della restrizione ipotecaria del 16/04/2020 R.G. n. 1199 R.P. n. 178 (all. 7)

La documentazione agli atti della procedura risulta completa.

La descrizione contenuta nel titolo di provenienza corrisponde a quella desumibile dalla planimetria catastale e dallo stato dei luoghi.

4. effettuare visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;

### DATI CATASTALI:

Dalle visure catastali effettuate ed allegate, l'immobile pignorato è censito con i seguenti identificativi:

#### AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI RADICOFANI:

- FOGLIO 89 - PARTICELLA 60 SUB. 13-19 GRAFFATI - CATG. A/2 classe 3 - consistenza 7 vani Rendita € 578,43 - Sup.Cat. 193 mq. totale escluse aree scoperte 189 mq.

*Intestazione:*





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

### STORIA DELLA PARTICELLA:

Le variazioni significative che hanno interessato la PARTICELLA 60 SUB. 9 – 13 GRAFFATI, *ora soppressa*, sono le seguenti:

#### PARTICELLA 60 SUB. 9 – 13 (SOPPRESSA)

- FRAZIONAMENTO del 30/11/2005 protocollo n. SI0113486 in atti dal 30/11/2005 per TRASFERIMENTO DI DIRITTI (N. 36150.1/2005)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 60 sub. 18
- foglio 89 particella 60 sub. 13
- foglio 89 particella 60 sub. 19

#### PARTICELLA 60 SUB. 18 (VENDUTA)

- VARIAZIONE del 18/05/2007 protocollo n. SI0072151 in atti dal 18/05/2007 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (N. 6761.1/2007)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 60 sub. 10
- foglio 89 particella 60 sub. 17
- foglio 89 particella 60 sub. 15
- foglio 89 particella 60 sub. 10
- foglio 89 particella 60 sub. 21
- foglio 89 particella 60 sub. 22

#### PARTICELLA 60 SUB. 19 – 13

- VARIAZIONE del 16/05/2002 protocollo n. 74788 in atti dal 16/05/2002 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (N. 15589.1/2002)





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Tutte le particelle di cui sopra derivano dalla

### PARTICELLA 60 SUB. 6

- COSTITUZIONE del 10/03/1989 in atti dal 16/07/1992 (n. 10155/1989)
- FRAZIONAMENTO del 09/07/1991 in atti dal 21/09/1993 (n. 21753.1/1991)
- VARIAZIONE del 16/05/2002 protocollo n. 74788 in atti dal 16/05/2002  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE-  
FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15589.1/2002)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 89 particella 60 sub. 3
- foglio 89 particella 60 sub. 4
- foglio 89 particella 60 sub. 7
- foglio 89 particella 60 sub. 16
- foglio 89 particella 60 sub. 8
- foglio 89 particella 60 sub. 10
- foglio 89 particella 60 sub. 11
- foglio 89 particella 60 sub. 12
- **foglio 89 particella 60 sub. 9**
- **foglio 89 particella 60 sub. 13**
- foglio 89 particella 60 sub. 14
- foglio 89 particella 60 sub. 15

5. se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

L'immobile risulta accatastato con planimetria corrispondente allo stato accertato con sopralluogo.

6. 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 ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante*;

La planimetria catastale in atti è stata redatta successivamente all'iscrizione dell'ipoteca volontaria che ha originato il pignoramento immobiliare, così come specificato ai quesiti precedenti.

La stessa è conforme allo stato di fatto verificato con sopralluogo.

7. segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

L'identificativo catastale non include porzioni aliene.

8. segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è delimitata fisicamente dalle altre proprietà confinanti anche se al momento del sopralluogo rimanevano ancora da effettuare le tamponature di alcune porte di collegamento con le altre unità confinanti. Esattamente trattasi di una porta interna collocata sul disimpegno dell'abitazione *de qua* e comunicante con l'abitazione di cui al F. 89 p.lla 60 sub. 12-23 graffiati, e di un'apertura posta sul piano seminterrato e comunicante con l'unità immobiliare confinante di proprietà di terzi.

9. procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

La planimetria catastale è rispondente allo stato dei luoghi.





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

### PROVENIENZA - ISPEZIONE IPOTECARIA - PREGIUDIZIEVOLI:

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

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (18/06/2019), vista la Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione Ipotecaria e Catastale allegata agli atti della procedura e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena – servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, effettuato in data 29/01/2020 risulta la seguente:

alla Sig.ra F  
residente in  
Divisione

ed ivi  
Atto di

S ricevuta dal Notaio Dott. Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore, avvenuta il giorno 10/07/2002 Rep. 71575 – Racc. 18805 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il giorno 03/08/2002 ai nn. 3516 R.G. 2316 R.P.. (all. 9)

proprietarie:

sopra generalizzate, divennero

- per Atto di Donazione

ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Previti, avvenuta il giorno 30/06/1995 Rep. 46651 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il giorno 07/07/1995 ai nn. 2415 R.G.- 1602 R.P.. (all. 9)

- per Dichiarazione di Successione : nata a  
registrata all'Ufficio del Registro di Montepulciano al numero 9 vol. 277 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano il giorno 26/07/1980 ai nn. 2959 R.G.- 1902 R.P..

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi del Certificato notarile ricontrollato successivamente dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare - con ispezione





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ordinaria in data 06/03/2020, allegata, il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

- IPOTECA VOLONTARIA del 05/02/2003 – Registro Generale 625 - Registro Particolare 152, per € 62.000,00 derivante da contratto di mutuo del 21/01/2003 Dott. Pietro Serravezza di Abbadia San Salvatore, ed a favore di
- IPOTECA VOLONTARIA IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE del 04/04/2018 – Registro Generale 1302 - Registro Particolare 174, per € 62.000,00 derivante da contratto di mutuo del 21/01/2003 Dott. Pietro Serravezza di Abbadia San
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il giorno 18/06/2019 – Registro Generale 2516 - Registro Particolare 1785 ;

### IDENTIFICAZIONE - DESTINAZIONE URBANISTICA – VINCOLI DI ZONA

11. acquisire, ove non depositate, 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. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

Trattandosi di un immobile urbano non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica.





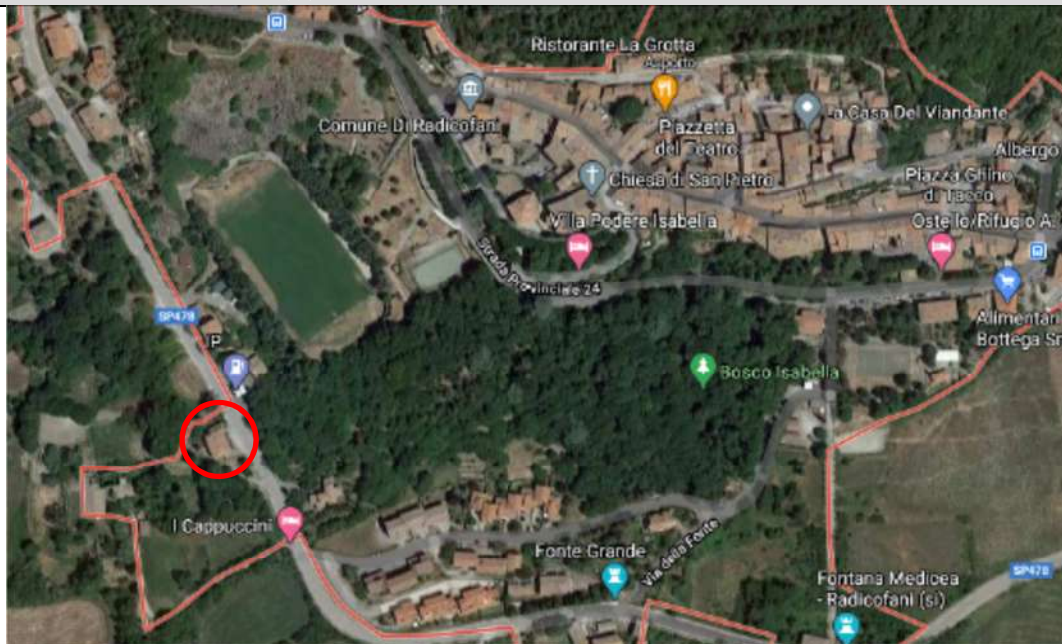
## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



ESTRATTO DELLA MAPPA  
CATASTALE  
FOGLIO DI MAPPA 89 P.LLA  
60 SUB. 13-19 GRAFFATI

### ESTRATTO DI GOOGLE MAPS – PANORAMICA

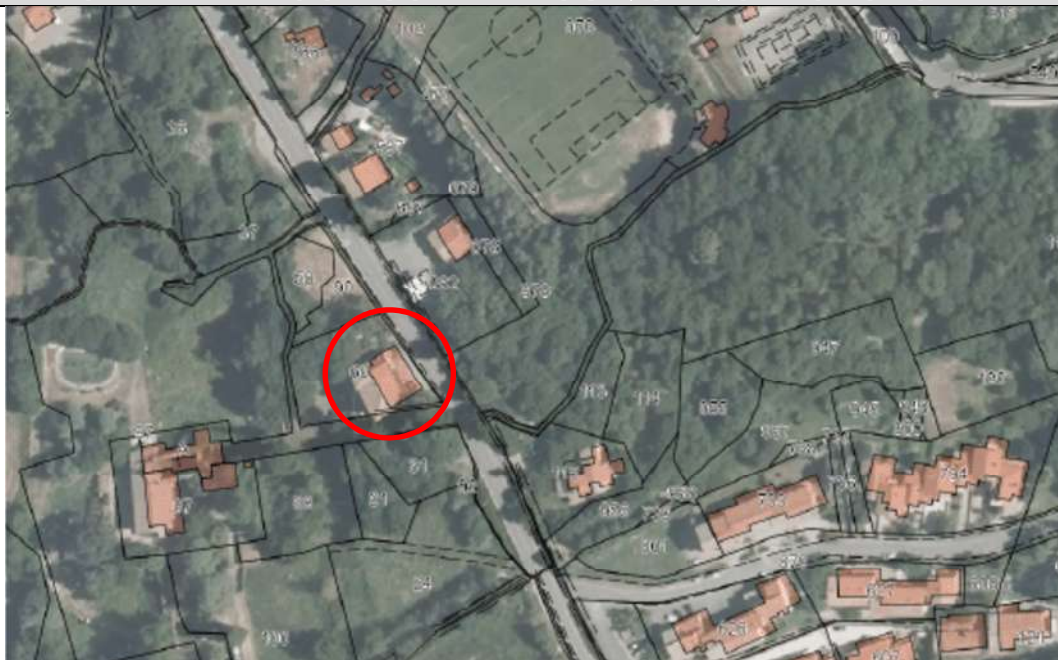




## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

### ESTRATTO DI MAPPA CON SOBRAPPOSIZIONE ORTOFOTO



**12.** indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

### DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI DI ZONA:

La *DESTINAZIONE URBANISTICA* in cui ricade il compendio pignorato è la seguente:

- **ZONA DI REGOLAMENTO URBANISTICO:** L'immobile è ubicato in ambito di tutela e conservazione "A" – Tessuto Storico normato dall'art. 32 delle N.T.A.; esattamente l'area ove insiste è classificata come Ambito di Riqualficazione e Trasformazione: Aree di recupero e riqualficazione ambientale (art.37 N.T.A.).  
L'edificio ove insiste l'unità immobiliare RISULTA CLASSIFICATO, in funzione del suo valore storico e testimoniale come EDIFICI DI CLASSE IV DI SCARSO INTERESSE ARCHITETTONICO COMPATIBILI COL CONTESTO INSEDIATIVO





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

**ART. 32. TESSUTI STORICI**

32.01. Sono le parti riconosciute, ai sensi dell'art. 69 delle Norme del Piano Strutturale, all'interno dei centri abitati con apposito colore o simbolo grafico nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 ed nella Tav. 5 in scala 1:500 del Regolamento Urbanistico. Sono caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo e da rilevanti qualità storiche, artistiche e testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici.

- Sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale;
- artigianale di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- artigianale in genere, se esistente alla data di adozione del presente R.U. e comunque se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a mq 150 di superficie di vendita);
- turistico-ricettiva alberghiera;
- turistico-ricettiva extralberghiera;
- direzionale;
- pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative;
- pubbliche o di interesse pubblico, di interesse generale;
- parcheggi;
- verde privato.

32.02. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dai Quadri sinottici di cui all'art. 103 Allegato A, in funzione della classificazione di cui all'art. 18 ed all'elaborato grafico Tav. 5 in scala 1:500 delle presenti Norme; le categorie di intervento ammesse sono disciplinate dall'art. 22 e, sulla base della classe di ciascun edificio, riguardano prevalentemente la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente, degli elementi costitutivi degli assetti morfo-tipologici e degli spazi non edificati.

L'obiettivo che la norma persegue è quello della valorizzazione del tessuto edilizio dei singoli organismi mediante la sostanziale conservazione degli edifici nella loro consistenza e configurazione (manutenzione), conservazione che non esclude prudenti e controllati interventi mirati all'eventuale ripristino delle caratteristiche originarie (restauro) o ad un miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio (risanamento conservativo).

32.03. Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a denuncia di inizio di attività ovvero ad autorizzazione, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 23.05.1994 n. 39 come modificato dall'art. 42 della L.R. 14.10.1999 n. 52. Ai fini delle destinazioni ammesse si fa riferimento ai contenuti normativi di cui alla variante per i centri storici redatta ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R. 59/1980.

32.04. I Tessuti storici, in riferimento alle condizioni di degrado diffuso esistente, sono assoggettabili a Piano di Recupero nella loro totalità. Per l'individuazione dell'ambito urbanistico

ai fini dello studio e dell'analisi dello stato di fatto e della proposta generale di recupero, si applica la corrispondenza all'impianto strutturale e morfologico costituito dall'isolato, ovvero dall'insieme edificato isolato da spazi aperti pubblici o privati; il Piano di Recupero stesso definirà le Unità minime di intervento, e quindi anche quella interessata dal progetto per il quale si richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, a fronte delle risultanze dello studio generale. I successivi Piani di Recupero che interverranno sull'area potranno rispettare la previsione generale già elaborata ed approvata dall'Amministrazione comunale, limitando così il progetto di Piano di Recupero all'unità minima di intervento individuata, o proporre, a loro volta, una soluzione generale a fronte di nuovi studi; la soluzione proposta dovrà dimostrare di tenere conto degli atti abilitativi in essere e dello stato degli interventi.

Le aree individuate e sottoposte a Piano di Recupero sono assimilate alla zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 05.08.1978 n. 457 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. 21.05.1980 n. 59.





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

### **ART. 37. AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

37.01. Sono le zone urbane caratterizzate da degrado urbanistico, fisico, igienico, socio- economico, geofisico o recanti degrado all'immagine ambientale, di cui all'art. 76 delle norme del Piano Strutturale, da recuperare nell'ambito di una politica di miglioramento diffuso e di valorizzazione dei centri abitati; sono assimilate alle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge n. 457/1978 ed agli artt. 8 e 9 della L.R. n. 59/1980.

37.02. Tali aree sono distinte con apposito colore in cartografia, nelle Tavv. 2 e 3 in scala 1:2000 del Regolamento Urbanistico.

37.03. Il Regolamento Urbanistico sottopone tali parti allo strumento del Piano di Recupero rinviando alle schede progettuali descrittive di cui all'art. 43 delle presenti Norme; mediante strumenti di attuazione diretta consente solo interventi di tipo a di cui all'art. 22 delle presenti Norme.

37.04. Le aree di recupero e riqualificazione, individuate negli elaborati di cui al comma secondo e perimetrare col tratteggio che indica l'assoggettamento al Piano di Recupero, vanno considerate come unità minime di studio, ovvero ai fini dell'analisi dello stato di fatto e della proposta generale di recupero; le unità minime di intervento, e quindi anche quella interessata dal progetto per il quale si richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale, andranno definite dal Piano di Recupero stesso, a fronte delle risultanze dello studio generale.

I successivi Piani di Recupero che interverranno sull'area potranno rispettare la previsione generale già elaborata ed approvata dall'Amministrazione comunale, limitando così il progetto di Piano di Recupero all'unità minima di intervento individuata, o proporre, a loro volta, una soluzione generale a fronte di nuovi studi; la soluzione proposta dovrà dimostrare di tenere conto degli atti abilitativi in essere e dello stato degli interventi.

37.05. Le attività consentite sono valutate in sede di studio dal Piano di Recupero che le propone motivandole; in generale sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale;
- artigianale di servizio ed in genere, se compatibile con la residenza;
- commerciale di vicinato;
- turistico-ricettive;
- pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative;
- verde pubblico attrezzato
- parcheggi privati;
- verde privato, orticoltura.

Sono comunque escluse le destinazioni non compatibili con la residenza.

I *VINCOLI DI ZONA* che interessano il compendio pignorato sono i seguenti:

- Vincolo Idrogeologico,
- Vincolo Paesaggistico D. Lgs 42/2004,
- Vincolo Sismico. (classificazione sismica del territorio della regione Toscana: zona 2).





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

### CONFORMITA' URBANISTICA – TITOLI AUTORIZZATIVI - UTILIZZAZIONE

- 13.** indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

#### CONFORMITA' URBANISTICA:

Il compendio immobiliare è costituito da una porzione di fabbricato di più ampia consistenza. La costruzione è risalente ad epoca antecedente al 1967.

A seguito di accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Radicofani e direttamente dalla proprietà, sono stati riscontrati i seguenti TITOLI EDILIZI che hanno interessato l'immobile:

- CERTIFICATO DI ABITABILITA' DEL FABBRICATO AD USO BAR-RISTORANTE DEL 15-05-1956 (richiedente :  
.
- ART. 26 LEGGE 47/85 – INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA – OPERE INTERNE AL FABBRICATO DESTINATO A BAR – RISTORANTE – AFFITTACAMERE  
presentato in data 12/01/1991 prot. 148-10.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 26 DEL 29-10-1996 – TAMPONATURA DI PORTA-FINESTRA ESISTENTE IN EDIFICIO AD USO DI CIVILE ABITAZIONE (richiedente Sig.ra

Per le pratiche di cui sopra non è stato reperito alcun FINE LAVORI.

- 14.** qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

### DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

Dal confronto di quanto rilevato con sopralluogo del giorno 17 settembre 2020 e la documentazione allegata ai titoli sopra indicati sono emerse le seguenti difformità:

1. *L'unità immobiliare oggetto di pignoramento proviene da un frazionamento immobiliare che ha generato più unità immobiliari dall'originario Bar – Ristorante (catastalmente identificato con SUB. 2). Il frazionamento è stato effettuato in data 09/07/1991, in occasione della chiusura dell'attività, per la realizzazione di più unità abitative oltre a locali accessori e pertinenze. Il detto frazionamento però è stato effettuato solo a livello catastale senza la prevista pratica edilizia.*

IL FRAZIONAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO in RESIDENZIALE è avvenuto in ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO.

Nel caso specifico il cambio di destinazione NON è in contrasto con la normativa vigente e quindi attualmente sanabile.

Trattandosi di cambio di destinazione in assenza di opere edilizie quanto sopra è sanabile con

- **l'art. 202 della L.R.n.65/2014 "I Mutamenti della destinazione d'uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità" comma 1, che si riporta di seguito:**

*"[...] 1. Ai mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA nelle aree e per le fattispecie disciplinate ai sensi dell'articolo 98, sono applicate le seguenti sanzioni:*

*a) nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso risulti compatibile con la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, da euro 300,00 a euro 1.200,00 oltre al doppio del contributo dovuto di cui all'articolo 191.*

Rispetto ai grafici allegati ai titoli edilizi si nota che tra l'anno 1991 (dopo la presentazione dell'art. 26 L. 47/85) e il 1996 (alla presentazione della richiesta di Concessione Edilizia per la modifica della porta in porta-finestra) si notano due piccole modifiche interne dovute alla tamponatura di una porta e alla realizzazione della cucina in luogo dell'ingresso.

Tali lievi opere interne sono sanabili con

- **l'art. 136 della L.R. 65/2014 "Edilizia Libera" comma 2 che si riporta di seguito:**

*"[...] 2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa*





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

*comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo sportello unico, comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:*

*a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;*

*La mancata comunicazione dell'inizio lavori, di cui al comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro .....*

### COSTO DI RIPRISTINO:

Per rendere conforme l'abitazione alla normativa edilizia vigente, visto quanto sopra e considerato il doppio degli oneri da versare al Comune di Radicofani pari a:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: € 2,68 AL MC\*

URBANIZZAZIONE SECONDARIA: € 5,77 AL MC\*

\* calcolato moltiplicando la Superficie Utile per l'altezza interna del piano

si ipotizza un COSTO TOTALE NON INFERIORE A € 15.000,00.

- 15.** rediporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D. lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (come modificato dall'art. 13 del D. lgs. 3 marzo 2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'abitazione ricade in classe energetica "F" Kwh/mq annuo 352,20 come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 04/12/2020 con validità di dieci anni.

L'A.P.E. con codice 237218 è stato depositato telematicamente presso la Regione Toscana quale autorità amministrativa competente in data 04/12/2020.





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

### SOPRALLUOGO DI COGNIZIONE - DESCRIZIONE

- 16.** effettuare l'accesso unitamente al custode giudiziario nella data ed ora che gli verranno da questi comunicate a mezzo di PEC;

La sottoscritta ha effettuato il sopralluogo di cognizione il giorno giovedì 17 settembre 2020 congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato.

Il sopralluogo si è protratto dalle ore 14:30 fino alle ore 17:00 e in tale occasione sono state espletate le operazioni peritali consistenti nel rilievo planimetrico e fotografico, nonché dell'impianto termico finalizzato alla redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

- 17.** Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione, località, od altro toponimo (ad esempio: case sparse, ecc.), indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano e, laddove esistenti, scala e interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali accessori o pertinenze. Indicare la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

#### LA LOCALITA' – LA ZONA:

L'unità abitativa è ubicata in Radicofani lungo la Strada Provinciale 478 di Sarteano al numero civico 6/B ed insiste su un più ampio fabbricato a destinazione abitativa. Radicofani è un comune italiano della Val d'Orcia di 1 070 abitanti della provincia di Siena in Toscana. Dista circa 70 km da Siena e circa 80 km da Viterbo.

Il paese viene ricordato per lo più per la possente Rocca – nominata per la prima volta nel 973 – che domina da più di mille anni il territorio che si estende tra il Monte Cetona, la Val d'Orcia e il Monte Amiata, dalla cima di una imponente rupe basaltica di 896 metri.

#### DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO AMBIENTALE E DELL'IMMOBILE:

Il contesto ambientale ove ricade la proprietà è molto gradevole seppur il fabbricato sia ubicato lungo strada con davanti un distributore di carburante.

Lo stesso si trova a due passi dal Centro Storico e dai servizi che offre il paese.

L'ABITAZIONE è inserita all'interno di un edificio di maggiore consistenza, utilizzato prima come bar-ristorante, la cui costruzione è antecedente all'anno 1967.

La stessa è composta dalla cucina a cui si accede dall'esterno, pranzo, soggiorno attraverso il quale si accede al disimpegno che separa la zona notte composta da due camere, un bagno e ripostiglio. Completano l'abitazione tre locali di sgombero e C.T.





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

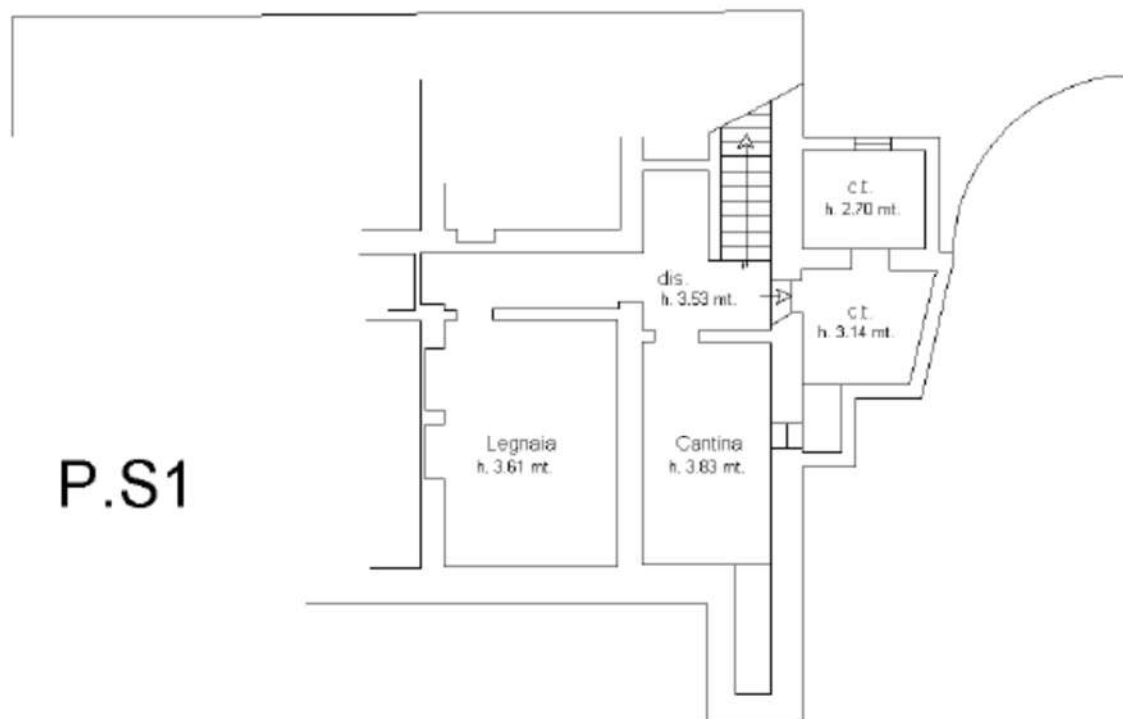
posti al piano seminterrato, ed accessibili solo dall'interno attraverso una scala interna, oltre al resede antistante al fabbricato lungo strada.

Sul fronte del fabbricato, ove è collocato l'ingresso all'abitazione, insiste un piccolo portico ed il resede esclusivo che lo separa dalla strada.

L'organicità interna dell'abitazione è semplice ma presenta alcune criticità quali l'unico ingresso dall'esterno insistente sul vano cucina e la possibilità di accedere solo dall'interno ai locali di sgombero posti al piano seminterrato. Si segnala inoltre che il vano cucina è sprovvisto di finestra.

La struttura è in muratura intonacata.

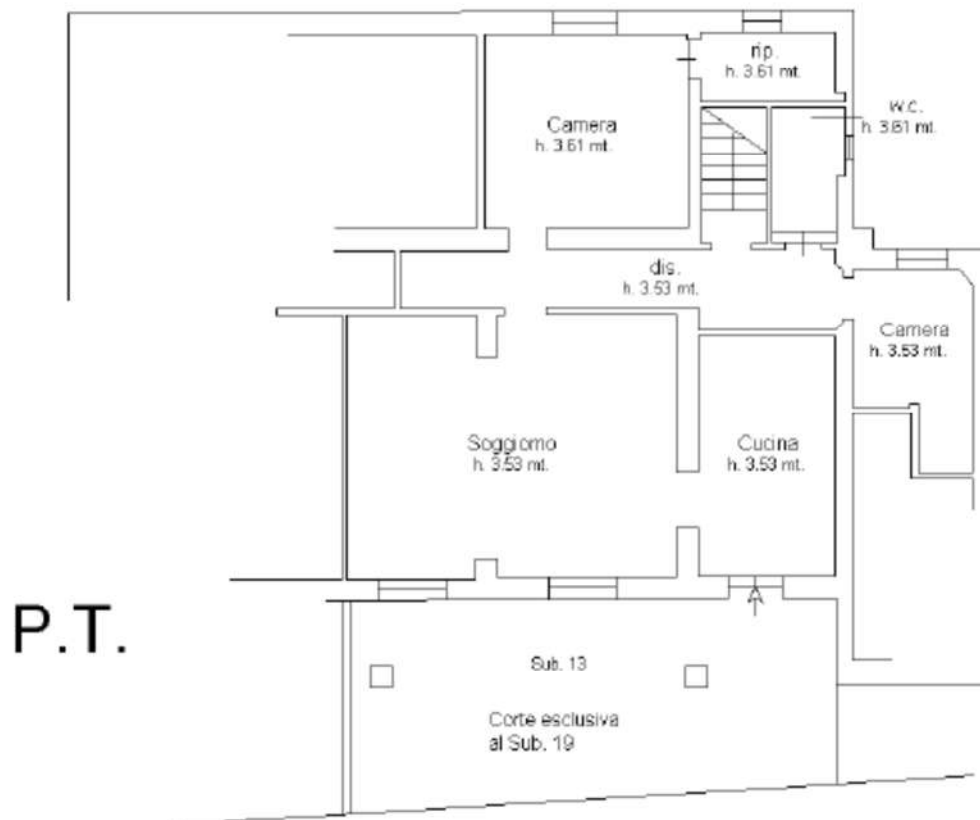
La copertura è in parte a tetto ed in parte piana. La porzione a tetto, che copre l'appartamento d'interesse, di tipo condominiale è molto fatiscente e necessita di intervento edilizio; il manto di copertura è in tegole marsigliesi. I canali e i pluviali sono in lamiera.





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



S.P. n° 478 per Sarteano

CARATTERISTICHE DI RIFINITURA:

L'abitazione presenta CARATTERISTICHE INTERNE non più in linea con gli standard attuali abitativi. I materiali di rifinitura sono ancora quelli dell'epoca della costruzione e la distribuzione interna non è molto razionale oltre che poco funzionale, in particolare per quanto riguarda l'ingresso che è posto direttamente sulla cucina, il soggiorno che è costituito dalla vecchia sala bar, il bagno rialzato rispetto al piano con due gradini.

Gli *infissi* sono costituiti da finestre in legno di vecchia manifattura; i *serramenti esterni* sono costituiti da avvolgibili in plastica e doppie finestre in alluminio anodizzato.

Il *portoncino* d'ingresso è in legno, con doppio infisso esterno in alluminio anodizzato; le *porte interne* sono in legno di tipo economico.

La *pavimentazione* è per lo più in pezzame di marmo, in minima parte graniglia e grès

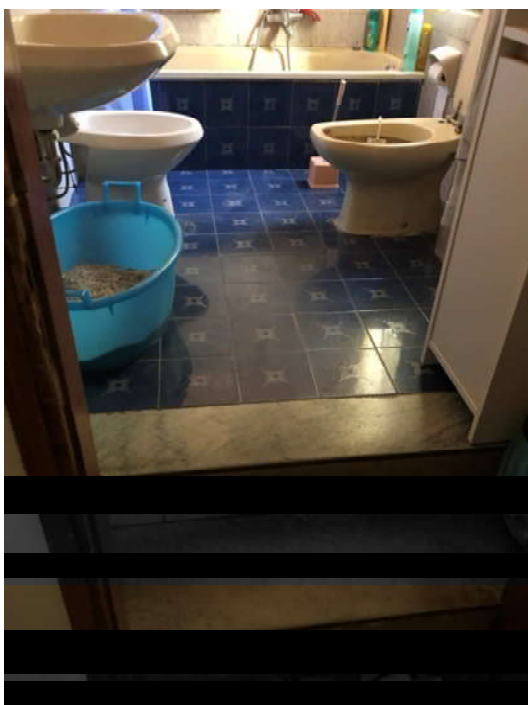
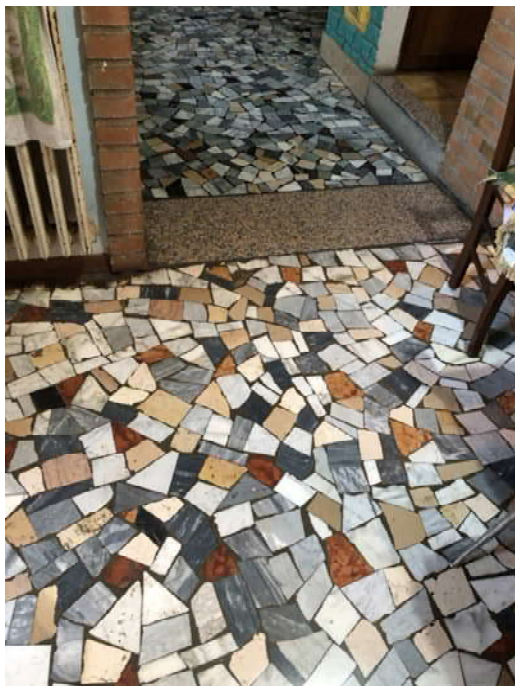




## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

di tipo molto economico.





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Il *bagno* è dotato di vasca; i *sanitari* sono in ceramica molto economica come il *rivestimento e la pavimentazione* in ceramica.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI presenti, sono:

- impianto elettrico sottotraccia,
- impianto di riscaldamento con radiatori sia in alluminio che in ghisa,
- impianto idrico e fognario.

Gli impianti si presentano vetusti e non sono state riscontrate le necessarie Dichiarazioni di Conformità.

### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato in generale, con particolare riferimento alla copertura e alla facciata principale fronte strada, e l'abitazione d'interesse si presentano in pessimo stato di manutenzione e necessitano di specifico intervento edilizio.

### CONFINI:

L'abitazione pignorata confina con:

Strada Provinciale 478 di Sarteano,  
proprietà,

stessa

alvi più esatti confini e come meglio in fatto.

### DATI CATASTALI:

Dalle visure catastali effettuate l'immobile pignorato è censito con i seguenti identificativi:

#### AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI RADICOFANI:

- FOGLIO 89 - PARTICELLA 60 SUB. 13-19 GRAFFATI – CATG. A/2 classe 3 – consistenza 7 vani Rendita € 578,43 – Sup.Cat. 193 mq. totale escluse aree scoperte 189 mq.

*Intestazione:*





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

## **CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:**

### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare, *associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena*, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell'immobile.

Tale documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell'Agenzia del Territorio.

Detta modalità si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vani e/o accessori) incrementati del coefficiente pari al 15% per la determinazione della superficie lorda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dagli specifici coefficienti correttivi.





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE		COEFFICIENTI	SUP. COMM.LE	
PIANO TERRENO									
CUCINA	5,05	x	2,89	= mq	14,59		100%	mq	16,78
SOGGIORNO	5,49	x	6,80	= mq	37,33		100%	mq	42,93
DISIMPEGNO	1,23	x	6,23	+					
	1,15	x	1,41	+					
	2,81	x	1,68	= mq	14,01		100%	mq	16,11
CAMERA	4,17	x	4,02	= mq	16,76		100%	mq	19,28
RIPOSTIGLIO	2,81	x	1,40	= mq	3,93		100%	mq	4,52
BAGNO	2,87	x	1,38	= mq	3,96		100%	mq	4,55
CAMERA	2,40	x	2,92	+					
	1,10	x	1,30	= mq	8,44		100%	mq	9,70
Totale.....					99,03			mq	113,88
PIANO SEMINTERRATO									
DISIMPEGNO	1,17	x	4,45	+					
	3,20	x	1,25	+					
	1,25	x	1,40	= mq	10,96		40%	mq	5,04
C.T.	2,05	x	2,57	+					
	2,50	x	2,49	= mq	11,49		20%	mq	2,64
CANTINA	4,63	x	2,68	= mq	12,41		40%	mq	5,71
LEGNAIA	5,10	x	3,64	= mq	18,56		40%	mq	8,54
Totale.....					53,42			mq	21,93
PORTICO	1,80	x	10,00	= mq	18,00		35%	mq	6,30
RESEDE ESCL.*	10,00	x	2,70	= mq	27,00		10%	mq	2,70
Totale.....								mq	144,81
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								MQ	144,81

\* misura grafica

## RIEPILOGO DATI METRICI:

Superficie Utile (netta) abitazione:..... mq. 99,03  
 Superficie Utile (netta) locali accessori e porticato:..... mq. 71,42  
 Resede esclusivo:.....mq. 27,00





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

SUPERFICIE COMMERCIALE ..... MQ. 144,81

### MILLESIMI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'unità immobiliare, seppur insistente su edificio plurifamiliare con parti comuni, non è dotata di Regolamento di Condomio né di Tabelle Millesimali.

18. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

Trattandosi di unica unità immobiliare dovrà essere venduta in UNICO LOTTO.

19. se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota* specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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 l. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'abitazione è PIGNORATA PER L'INTERO.

20. verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Sull'abitazione oggetto di pignoramento è stata effettuata interrogazione finalizzata alla ricerca di eventuali titoli di godimento registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Montepulciano che ha dato esito negativo, ovvero l'interrogazione ha dato esito positivo ma il titolo relativo ha per oggetto un altro immobile.

La stessa è abitata dalla stessa ]

21. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile non è interessato da tale provvedimento.

22. segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art.* 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della locazione;

Sull'immobile non risulta alcun contratto di locazione in essere.

23. Indicare l'esistenza sui beni pignorati 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 se saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie, ovvero servitù pubbliche), ovvero di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. Effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c..

Sull'unità immobiliare pignorata non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, di indivisibilità e quant'altro.

24. determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di 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 esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

### METODI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodi di valutazione riferiti alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. Le procedure e i metodi utilizzati per determinare tale valore devono riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare.

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato e alle condizioni dell'immobile da valutare.

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimenti agli standard internazionali e particolari.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. Questo aspetto da individuare passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, ovvero *il metodo del confronto di mercato* che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, ovvero *il metodo finanziario* che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, ovvero *il metodo dei costi* cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Quanto sopra rappresenta i metodi di valutazione adottati a livello internazionale.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse poiché è quello necessario per poter effettuare la compravendita di immobili o operazioni riconducibili ad essa.

Le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono sostanzialmente di due tipi:

- *la metodologia diretta*, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili a quello da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici);
- *la metodologia indiretta*, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del *valore di mercato*.

In particolare l'utilizzo della metodologia indiretta si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- Il *valore di trasformazione*, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- Il *valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- Il *valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

### DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA APPLICATO E ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia viene stimato applicando **il Metodo del Confronto di Mercato** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

I dati messi a confronto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono i seguenti:

#### Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Toscana, aggiornato al giorno 04/12/2020:

Radicofani, con una popolazione di 1.151 abitanti, è un comune della provincia di Siena. Dista circa 58 Km da Siena.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Contignano.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 229 annunci immobiliari, di cui 222 in vendita e 7 in affitto, con un indice complessivo di 198 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Radicofani è compreso tra 700 €/m<sup>2</sup> e 1.150 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,4 €/m<sup>2</sup> mese e 4 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.350 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 41% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 32% inferiore alla quotazione media provinciale (2.000 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo e l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Le quotazioni a Radicofani sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 950 €/m<sup>2</sup> e 1.800 €/m<sup>2</sup>.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Radicofani mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in deciso aumento (+4,78%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Radicofani, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **case indipendenti**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 10% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **appartamenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa l'1% negli ultimi 3 mesi.

### Borsinoimmobiliare.it:

pur sapendo che i valori pubblicati sono di tipo "statistico", che gli stessi vengono aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale secondo i principali portali immobiliari nazionali quali:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

si evince che nella zona d'interesse di Radicofani si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 335,00 €/mq fino ad un massimo di 465,00 €/mq.

Tali valori sono relativi ad abitazioni di fascia economica in condizioni fatiscenti.

### Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

premesso che i prezzi riportati risultano sicuramente più bassi rispetto all'effettivo prezzo di vendita normalmente applicato, si evince che, per il segmento cui appartiene questa tipologia di immobile, il prezzo oscilla da:

abitazioni di tipo economico: € 740,00 - € 1.050,00 a mq.

### Portali telematici:

Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendita immobiliare si evince che i prezzi richiesti relativi ad appartamenti ristrutturati in buono/ottimo stato a Radicofani oscillano intorno a € 1.500,00 al mq.

## MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Considerando i valori di mercato sopra riportati, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare pignorata, tenuto conto delle potenzialità e criticità, in particolare:





## GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- il segmento immobiliare cui si colloca l'appartamento, date le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche,
- della distribuzione interna poco funzionale, seppur necessitante di ristrutturazione,
- del bel contesto ambientale in cui è collocato l'immobile penalizzato però dalla strada principale antistante, nonché del distributore di carburante,
- del fatto che la vendita dell'immobile non viene fatta in regime di libero mercato, trattandosi di vendita giudiziale;

si ritiene giusto ed equo attribuire al compendio immobiliare *de quo* il seguente valore di mercato:

ABITAZIONE	mq.	144,81	x	€ 950,00	=	€ 137 569,50

Al valore sopra determinato sono da decurtare le seguenti somme:

- quanto a € 15.000,00 per spese complessive da sostenere per Sanatoria Edilizia
- quanto a € 55.000,00 per spese di ammodernamento e manutenzione

**VALORE BASE ASTA: € 65.000,00**

### 4) CONCLUSIONI

Ritenendo assolto l'incarico, la sottoscritta rimette la presente consulenza tecnica rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. *Ill/ma* per la fiducia accordatale.

Montepulciano, 4 dicembre 2020

IL TECNICO ESPERTO  
Geom. Laura Pieroni

#### Allegati

1. planimetria catastale attuale;
2. elaborato planimetrico ed elenco subalterni
3. visura catastale storica proprietà (SUB. 13-19);
4. visura catastale storica proprietà prima del frazionamento (SUB. 9-13);





## GEOM. LAURA PIERONI

---

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE  
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

5. visura catastale ex sub. 18
6. planimetria catastale ex sub. 9-13 ed ex sub. 18
7. restrizione ipotecaria Rep. 80551
8. trascrizione restriz. ipotecaria r.g. 1199 r.p. 178 16-04-2020
9. titoli di provenienza (divisione e donazione)
10. ispezione ipotecaria
11. titoli edilizi
12. APE e ricevuta trasmissione Regione Toscana
13. esito ricerca titoli opponibili
14. documentazione fotografica
15. ricevuta trasmissione elaborato parti
16. relazione di stima formato privacy

