

All'Ill.mo Signor
Giudice Esecutore del
Tribunale di Siena

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°24/2024
PROMOSSA DA

Contro

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nato a Chianciano Terme il 29.12.1965 ed ivi residente in Strada delle Stiglianesi n.24, iscritto all'Ordine degli Architetti di Siena al n. 307, con studio in Chianciano Terme, Via XXVIII settembre n.13, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** nel decreto del 14.09.2024, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, eseguiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un



atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

- Ricevuto l'incarico, lo scrivente ha prontamente provveduto ad acquisire la necessaria documentazione depositata agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, verificando in primo luogo la completezza della documentazione.

- Dall'esame dei documenti depositati agli atti risulta presente l'Atto di Pignoramento dei compendi immobiliari eseguiti, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 15.01.2024 a favore di

contro il sig. _____ e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena al Reg. Gen. n. 1179, Reg. Part. n. 900 Presentazione n. 2 del 14.03.2024.

Risulta inoltre depositato agli atti anche il Certificato Notarile sostitutivo dei Certificati Ipocatastali ultraventennali degli immobili in proprietà a _____, dai quali risultano con completezza le successioni dei passaggi.

Su tale certificato notarile è stata riscontrata, a pagina 3, una incongruenza tra il nominativo _____ (o _____) ed il relativo codice fiscale; quest'ultimo risulta infatti come fosse appartenente ad un soggetto maschile, mentre il soggetto in questione risulta essere di sesso femminile.

Subito sotto si riscontra anche la data di nascita errata (24/07/1914) dello stesso soggetto, probabilmente desunta dalle visure catastali; quella giusta risulta invece molto più verosimilmente quella ricavabile dagli atti di provenienza (23/07/1914).

Da segnalare, inoltre, l'errata indicazione della via di ubicazione nei dati catastali; nella visura attuale risulta infatti indicata "Via dei Forni", mentre dalla toponomastica del Comune di Radicofani, così come già risultava nelle visure dei precedenti identificativi catastali che hanno dato origine all'unità immobiliare attuale, la strada in cui è ubicato l'immobile è identificata al nominativo di "Via del Teatro".

In tutti gli Atti di Pignoramento, emerge una univoca individuazione dei beni (ad eccezione della suddetta errata indicazione della via di ubicazione nei dati catastali) che compongono il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati tutti nel Comune di Radicofani (SI) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come:



1- Civile Abitazione censita al Foglio 90, P.IIIa 302 sub 3, Cat. A/4, Classe 3, Cons. 5 vani, ubicata in Radicofani, Via dei Forni n.6 Piano T-1-2;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

- Per l'espletamento dell'incarico, si è provveduto ad acquisire oltre alle visure storiche catastali dei beni pignorati, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), e la planimetria dell'unità immobiliare, sia nella configurazione attuale sia nella configurazione di primo impianto.

Come specificato più avanti non risulta depositata agli atti urbanistici alcuna pratica edilizia (Licenze, Concessioni, Condoni, ecc.) e quindi nessun progetto approvato.

- Si riscontra come sopra anticipato, la presenza agli atti del Certificato Notarile, redatto dal Notaio Dott. _____ iscritto nel Distretto Notarile di _____ -

- _____ (CE), riportante gli estremi identificativi circa le proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali del bene pignorato, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento, al 14 Marzo 2024.

- Gli atti di provenienza dei beni al debitore esecutato sono contenuti in separato fascicolo allegato alla presente relazione.

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio
del 27 luglio 2010 repertorio n. 119937/34537 ed iscritta presso gli Uffici di
Pubblicità Immobiliare di Montepulciano in data 29 luglio 2010 al numero generale
3391 e al numero particolare 758 a favore di _____ con
sede in _____ CF _____, domicilio ipotecario eletto in
_____, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una
somma complessiva di € 200.000,00, durata 20 anni, a carico di _____ nato a
_____ il _____ C.F. _____ per i diritti pari a 1/1
di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU al Foglio 90 Particella 302
Subalterno 3 sito nel comune di Radicofani (SI) oggetto della procedura. Debitore
non datore di ipoteca _____ nato a _____ () il _____ C.F. _____

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena del 22
gennaio 2024 repertorio n. 121 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare
di Montepulciano in data 14 marzo 2024 al numero generale 1179 e al numero
particolare 900 a favore di _____ con sede in _____
C.F. _____, a carico di _____ nato a _____ () il _____
C.F. _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
sull'immobile riportato in NCEU al Foglio 90 Particella 302 Subalterno 3 sito nel
comune di Radicofani (SI) oggetto della procedura.

- Sui beni pignorati, così come sull'area in cui essi insistono, non sono presenti
vincoli artistici, storici architettonici, alberghieri, né tanto meno derivanti da
convenzioni di carattere urbanistico edilizio e di indivisibilità e/o inalienabilità, così
come non risultano presenti vincoli da convenzioni matrimoniali.

*4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità
indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì 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); in particolare, indichi l'importo annuo delle
spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il
relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni
anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta essere costituita da un



corpo di fabbrica terratetto costruito in aderenza ed in continuità con altri fabbricati adiacenti, ma con questi condivide esclusivamente alcune delle mura portanti perimetrali.

Non risulta per questo costituito condominio né risulta presente uno specifico regolamento condominiale.

In assenza dello stesso i beni pignorati non risultano soggetti a vincoli condominiali oltre a quelli dettati dal codice civile, in merito all'uso ed alla manutenzione delle eventuali pareti in comunione.

- Non risultano pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- Sui beni pignorati non risultano gravare diritti demaniali, censi, livelli, usi civici o altri pesi.

- Gli stessi beni risultano tutti di proprietà esclusiva del soggetto esecutato che ne possiede l'intera la proprietà.

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

- Non risultano iscritti oneri e/o vincoli da cancellare non opponibili all'acquirente, oltre alle formalità sopra elencate.

Per la procedura di cancellazione della ipoteca volontaria si può stimare un costo di circa 1.100,00€ (94€ + 200.000,00€ x 0,50%), mentre per la cancellazione del



pignoramento il costo risulta pari a 294,00€, per un costo totale approssimabile a circa **1.400,00 €**.

- Non risultano oltremodo presenti vincoli opponibili alla procedura e che resteranno a carico dell'acquirente.
- dalle verifiche condotte non risultano gravare sui beni pignorati vincoli di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura o altri pesi o limitazioni d'uso, salvo naturalmente il rispetto di quanto prescritto da strumenti di pianificazione urbanistica comunale e territoriale e normative urbanistico edilizie di settore.

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Come evidenziato ai precedenti punti, il compendio pignorato è composto da **1 unità immobiliare** ubicata ai piani terra, primo e secondo di uno stabile ubicato nel centro storico di Radicofani (SI), posto in Via del Teatro n. 6, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Radicofani al Foglio 90 Particella 302 Sub. 3, Cat. A/4, classe 3, vani 5 rendita catastale € 258,23, superficie catastale 127 mq, totale escluse aree scoperte 127 mq.

Sulla base del sopralluogo e dei rilievi effettuati in occasione del 1° accesso, avvenuto in data il 21/11/2024 congiuntamente al custode giudiziario, di seguito se ne descrivono caratteristiche tipologiche, formali, dimensionali e stato di conservazione:

- Unità immobiliare, con entrata indipendente, posta nel Comune di Radicofani in Via del Teatro n.6, sviluppata su tre piani.



Il piano terreno è costituito da due locali, posti uno di seguito all'altro al di sotto della soprastante abitazione. Vi si può accedere per mezzo di una porta di ingresso che apre direttamente sulla strada pubblica oppure per mezzo di una porta interna posta alla base della rampa di scale che sale al piano primo. Entrambe gli accessi conducono nella zona di ingresso del primo locale, destinato a legnaia, della superficie di circa 20,60 mq, da cui si accede a sua volta al secondo locale con destinazione di cantina della superficie di circa 11,20 mq;

Dei due locali, solamente la zona di ingresso del primo vano presenta un soffitto costituito dal solaio del piano superiore in legno e laterizio con altezza di 2,80m, mentre tutta la rimanente parte della legnaia e l'intero vano cantina, risultano avere soffitti di tipo "a volte" in muratura di pietra, con altezze variabili che vanno da un max di 2,70 ad un minimo di 1,50 metri. Anche il pavimento del piano terra risulta realizzato in conci di pietra.

Dalla porta di ingresso ubicata al civico n.6 di Via del Teatro, per mezzo della scala interna si sale al piano primo dell'abitazione in cui si trovano un locale cottura/pranzo della superficie di 21,12 mq con altezza interna di 3,00 m, un locale dispensa di 7,23 mq, separato dal vano precedente da una grande apertura ad arco in mattoni faccia vista, e, attiguo alla dispensa, un bagno di 4,45 mq, ambedue con altezza interna di 2,70 m.

Dalla zona cucina, una seconda rampa di scale sale al piano secondo, dove dal pianerottolo di arrivo di 1,56 mq, che funge da disimpegno, si accede a due camere, la prima con una superficie di 18,14 mq, ed altezza interna di 3,08 m, la seconda con superficie di 16,72 mq ed altezza variabile da 3,22 max a 1,76 min.;

In entrambe i piani dell'abitazione, gli infissi esterni delle finestre con vetro singolo sono in legno e dotati di scuri interni e persiane sull'esterno, anche le porte interne sono in legno massello, estremamente datate.

Tutti i pavimenti interni sono in mattonelle di cotto, mentre pavimento e rivestimenti del wc sono realizzati in piastrelle in ceramica.

L'abitazione è dotata di un impianto elettrico che seppur funzionante risulta anch'esso estremamente datato privo di dichiarazioni di conformità e comunque realizzato con criteri e materiale non più rispondenti agli attuali criteri di sicurezza e quindi non più a norma.



Risulta invece assente l'impianto di riscaldamento, mentre, per l'acqua calda sanitaria, è presente un piccolo boiler elettrico ubicato nel locale cantina del piano terra, dal quale partono le tubazioni di distribuzione dell'acqua sanitaria.

Nel complesso l'abitazione non si presenta in un buono stato di conservazione; con alcuni dei materiali di finitura (porte, finestre, parti di impianti, ecc.) che risultano estremamente datati e necessitano di interventi manutenzione e/o sostituzione.

In generale lo stabile, esternamente, si presenta in discrete condizioni di conservazione, grazie anche alla tipologia di muratura in pietra listata con mattoni, tipica del centro storico di Radicofani.

-Il debitore esecutato non risulta titolare di beni comuni non pignorati a servizio di quelli pignorati.

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dei beni fatta sull'Atto di Pignoramento, risulta conforme alla descrizione attuale dei beni pignorati consentendone quindi una univoca individuazione.

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

- Le planimetrie catastali, depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con Denuncia di variazione avvenuta con protocollo n. SI0160457 del 12/08/2008, per cambio di destinazione d'uso e fusione dei locali cantina con l'abitazione soprastante, rappresentano correttamente lo stato di fatto in cui le unità immobiliari sono state rilevate alla data del 1° accesso utile effettuato in data 21.11.2024.

Non ricorre quindi la necessità di procedere alla presentazione di variazioni e/o aggiornamenti catastali.



Da evidenziare che le planimetrie del 2008 differiscono da quelle precedenti, depositate in data 10/07/1952 ed acquisite agli atti catastali del Comune di Radicofani rispettivamente alle schede 734 e 735, in quanto in origine le unità risultavano separate, distinte e non collegate, mentre in particolare l'abitazione, alla data del 1952 risultava priva di servizio igienico.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

- La destinazione d'uso dell'unità immobiliare risulta essere residenziale per civile abitazione.

In caso di interventi di trasformazione, lo strumento urbanistico comunale consente il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziale.

Gli interventi previsti sono normati dall'articolo 22 e art 32 (Tessuti Storici) delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, le quali rimandano anche al Regolamento Edilizio Unificato dei Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val D'Orcia:

- Non trattandosi di terreni agricoli non risulta necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica.

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; 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 (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;



Presentata in data 19/11/2024, per via telematica mediante portale predisposto dal Comune di Radicofani, richiesta di accesso agli atti amministrativi, il sottoscritto ha tentato a più riprese di prendere contatto con l'Ufficio Tecnico per ottenere un appuntamento al fine di esperire le necessarie ricerche di archivio.

A seguito di un tentativo di accesso agli uffici comunali, andato infruttuoso per assenza del tecnico, è stato in seguito possibile conferire con lo stesso tecnico, esclusivamente in via telefonica; dai colloqui è emerso che ogni ricerca da egli condotta, sia per estremi catastali del fabbricato, sia per nominativo degli intestatari attuali e passati, non ha portato al reperimento di alcuna pratica edilizia relativa agli immobili in oggetto.

Risulta tuttavia che il fabbricato residenziale, nella sua completezza, è stato costruito in data ampiamente antecedente al 1° settembre 1967, come testimoniato dalla presenza dello stesso fabbricato sulle mappe storiche del Catasto Leopoldino (1835), dalle foto aeree realizzate con volo GAI del 1954 e dalle planimetrie catastali di primo impianto presentate agli atti del NCEU di Siena in data 10/07/1952, che come tali, ai sensi dell'art. 9bis comma 1bis del DPR 380/01, in assenza di titoli edilizi successivi, risultano rappresentare lo stato legittimo degli immobili.

Dal confronto tra le planimetrie catastali originarie e quelle attuali, nonché da quanto rilevato in sede di primo accesso, si possono comunque evincere alcuni interventi realizzati evidentemente negli anni successivi al 1952:

- come sopradetto, nelle planimetrie presentate in data 10/07/1952 il piano terra risultava censito separatamente (ex sub 1) dai piani primo e secondo, i quali erano invece accatastati assieme sotto altro subalterno (ex sub 2). Dalle stesse planimetrie risultano assenti rispettivamente al piano terreno il varco di apertura nella muratura portante che consente l'accesso alla legnaia dal pianerottolo del vano scala interna, ed al piano primo non risultava presente né il servizio igienico né tanto meno la porta di accesso praticata sulla muratura portante a fianco dell'arco di accesso alla dispensa.

Nella planimetria presentata il 12/08/2008 i tre piani risultano invece fusi in unico subalterno (sub 3); per rendere possibile tale fusione sembra sia stata realizzata (successivamente al 1952), una nuova apertura al piano terra.

Sempre successivamente al 1952 sembra sia stato inoltre realizzato sia il piccolo



bagno del piano primo, che l'apertura praticata sul muro maestro per consentirne l'accesso.

Stante l'attuale mancato reperimento di pratiche depositate presso il Comune di Radicofani, tali modifiche si devono ritenere abusive, in quanto apportate in assenza di qualsivoglia tipo di titolo edilizio.

Se dal punto di vista prettamente urbanistico, tali opere possono considerarsi sanabili, non è possibile in questa sede affermare altrettanto certamente che sia possibile verificare la possibilità di ottenere una conformità statica e sismica relativamente alle aperture praticate sui muri portanti.

A tal fine, considerando la complessità circa le operazioni di calcolo da far eseguire con l'ausilio di specifici software di calcolo a tecnici strutturisti specializzati finalizzati alla verifica e alla dimostrazione della conformità statica e sismica (e dell'incertezza sull'esito favorevole dei risultati di calcolo), non rientrando tale dimostrazione oggetto del presente incarico, il sottoscritto, ai fini della presente stima, ritiene doveroso considerare la necessità di procedere con una rimessa in pristino di tali murature portanti.

Se si dovesse procedere con quest'ultima soluzione si dovrà realizzare, al piano primo, una nuova apertura sul tramezzo divisorio tra la dispensa ed il bagno, così da poter creare un nuovo accesso per quest'ultimo e procedere con la tamponatura dell'attuale porta del bagno, ripristinando l'integrità della parete portante, così come allo stesso modo dovrà essere tamponata l'apertura e ripristinata la continuità della muratura portante che attualmente collega i locali del piano terra con il vano scala interno.

Questi interventi rimarranno a carico del futuro acquirente ed il costo per la loro realizzazione sarà compensato con le detrazioni applicate dal valore stimato al punto 17) della presente perizia.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.



Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

- In passato l'abitazione veniva utilizzata dall'esecutato principalmente come abitazione nel periodo estivo; egli risiede infatti nel Comune di Piombino.

Si veda al proposito la Relazione di primo accesso del 21.11.2024 del Custode Giudiziario ed i Certificati rilasciati dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Piombino del 26.05.2025, allegati alla presente in apposito fascicolo.

- Per determinare il giusto prezzo del canone di locazione (ed eventualmente le indennità di occupazione) si adottano gli stessi criteri che verranno specificati nel proseguo della presente perizia, in risposta al successivo quesito n. 17. Nella quasi totale assenza di immobili offerti in locazione diversa da quella per affitti turistici, ci dovremo riferire come termine di confronto ai valori unitari di locazione rilevabili dalle quotazioni OMI, applicati alle Superfici Commerciali Vendibili (119,28mq) come determinati al richiamato quesito n.17.

In particolare per i beni di civile abitazione pignorati, posti nel fabbricato a destinazione residenziale, se in normali condizioni si ritiene possa essere equo adottare come prezzo unitario di locazione il valore medio OMI per le abitazioni civili di tipo economico pari a 3,00 €/mq x mese

Viste però le caratteristiche e le condizioni di manutenzione in cui l'immobile si trova (assenza di impianto di riscaldamento, assenza di certificazione di conformità impianti elettrici), si ritiene di dover utilizzare il valore minimo indicato da OMI, pari a **2,5 €/mq x mese.**

Se ne ottiene così il Giusto Prezzo di Locazione dell'lotto unico in oggetto pari a:

$119,28 \times 2,50\text{€/mq/mese} = 298,20$, arrotondabile a =>

Giusto Prezzo di Locazione **300,00€/mese**

Corrispondente a **3.600,00€/anno**

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà



desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

I certificati di Residenza, Stato di Famiglia e di Stato Civile sono riportati in allegato fascicolo; dall' estratto per riassunto degli atti di matrimonio si evince che con decreto del Tribunale di Livorno in data 11/05/2000 è stata omologata la separazione fra i coniugi cui si riferisce l'atto di matrimonio controscritto.

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Caso non ricorrente

Punto 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

L'abitazione, come detto precedentemente, non è dotata di un impianto di riscaldamento.

L'impianto idrico a servizio dalle utenze di bagno e cucina è alimentato dalla rete dell'acquedotto pubblico mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un piccolo boiler elettrico ubicato nel locale cantina del piano terra.

L'impianto elettrico, come anticipato precedentemente, risulta datato e non a norma; si renderà quindi necessario il suo completo rifacimento, così da renderlo rispondente a tutte le attuali norme previste.

Per nessuno degli impianti installati è stato però possibile reperire le relative certificazioni e/o dichiarazioni di conformità, né le stesse risultano presenti negli atti dell'UTC.

- Trattandosi di edificio per il quale, in caso di locazione o trasferimento della proprietà è fatto obbligo la dotazione della certificazione energetica ed essendone l'abitazione sprovvisto, si è provveduto alla redazione ed alla successiva trasmissione all'autorità tecnico amministrativa competente del certificato APE cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni. Considerando inoltre che l'attribuzione di una classe energetica piuttosto che l'altra, può influire sul



valore del bene nonché sul grado di commerciabilità e sulla appetibilità del bene sul mercato, si è ritenuto oltremodo necessario provvedere alla redazione della suddetta attestazione energetica.

E' escluso da tale obbligo i locali destinati a legnaia e cantina del piano terra.

Dalla redazione dell'Attestato APE, emesso dal sottoscritto Consulente Tecnico in data 21/07/2025 (valido fino al 21/07/2035 salvo l'obbligo di redigere nuova certificazione in caso di realizzazione impianto termico) emerge la classificazione ed il relativo indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl) da indicare nei successivi atti di pubblicità immobiliare e di trasferimento dei beni come di seguito riportato:

- Civile Abitazione - [F.90 P.IIIa 302 Sub. 3] => **Classe Energetica F – EPgl,nren = 227,78 kWh/m²anno.**

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Viste le caratteristiche dei beni in pignoramento si ritiene che il compendio non possa che essere alienato in un unico lotto di vendita la cui descrizione può essere sinteticamente riassunta come:

Lotto Unico costituito da unità immobiliare di civile abitazione, censita al Foglio 90, P.IIIa 302 sub 3, Cat. A/4, Classe 3, Cons. 5 vani, ubicata in Radicofani in via del Teatro n.6, con entrata indipendente, sviluppata su tre piani.

Al piano terreno, sono presenti due locali di cui uno a destinazione legnaia e uno a destinazione cantina; al piano primo, da cui si accede attraverso scala interna, vi è un locale cottura/pranzo, una dispensa ed un bagno; al piano secondo sono presenti due camere, con il pianerottolo della scala di collegamento al piano primo, che funge da disimpegno.



17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; ; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

- Il valore di mercato, ovvero il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di denaro in funzione della domanda e dell'offerta, secondo quanto previsto dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” oramai largamente adottato in Italia nella redazione di stime immobiliari, è stato calcolato ricorrendo al principio comunemente definito con l'acronimo M.C.A. (Market Comparison Approach) ossia per confronto con riferimento ai prezzi di mercato relativi alla offerte di immobili analoghi presenti nel periodo nella stessa zona, tramite interpello di alcuni network immobiliari tra cui Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, su cui sono pubblicati gli annunci delle maggiori agenzie immobiliari del territorio, nonché quelli relativi ad immobili anch'essi soggetti a vendite giudiziarie.

I valori desumibili attraverso le offerte commerciali poste sul mercato immobiliare, sono stati poi verificati mediante confronto con i valori pubblicati dall'Osservatorio dei Mercati Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché da quelli pubblicati sul portale di BorsinoImmobiliare.it.



Dall'indagine condotta, una volta individuati i valori unitari corrispondenti a ciascuna tipologia e categoria immobiliare, si sono determinati i rispettivi valori unitari.

Per le unità immobiliari di civile abitazione in stabili di fascia media in “*normali condizioni di manutenzione*”, i valori in Zona Centrale del comune di Radicofani, riportati sui portali immobiliari risultano, valori che oscillano tra i 650,00 ed i 1.000,00 €/mq., valori piuttosto analoghi a quelli di OMI, 2° semestre anno 2024, che sono compresi tra 770,00 e 1.100,00 €/mq e quelli del Borsinoimmobiliare.it, che riporta valori compresi tra 692,00 e 1.016,00 €/mq.

Per l'abitazione oggetto di valutazione, in considerazione della posizione e della sua consistenza, del fatto che lo stesso possa essere ritenuto libero all'atto di aggiudicazione della vendita, della sua legittimità urbanistica e catastale, si ritiene equo adottare come valore unitario (Vu), il valore di **850,00€/mq** praticamente pari al valore medio di quelli sopra rilevati.

Il Valore unitario (Vu) di 850€/mq sopra determinato, verrà applicato alla Superficie Commerciale Vendibile (SCV) del Lotto Unico, calcolata in osservazione del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Si riporta di seguito il calcolo della determinazione della SCV in funzione delle Superfici Lorde (SL) calcolate sulla base dei rilievi geometrici eseguiti in occasione del 1° accesso ai beni pignorati.

<u>Civile Abitazione e Cantina</u>		<u>Superfici Commerciali Vendibili</u>
Cantina/Legnaia PT	SL = 46,80mq => SCV = 49,65 x 20% =	9,36mq
Vani Abitazione P1	SL = 47,77mq => SCV = 47,77 x 100% =	47,77mq
Vani Abitazione P2	SL = 50,73mq => SCV = 50,73 x 100% =	50,73mq
Totale Abitazione e Cantina SL = 145,30mq =>		SCV = 107,86 mq

Sommando i valori parziali come sopra determinati, si ricava la superficie commerciale vendibile complessiva del lotto unico:

SCV totale LOTTO UNICO => SCV = 107,86 mq

Moltiplicando quindi la superficie commerciale vendibile per il valore unitario come sopra determinato si ottiene il seguente Valore Commerciale Lordo (VCL):

VCL = 107,86mq x 850,00 €/mq = 91.681,00 €



Corrispondente al valore potenziale considerando l'immobile in normali condizioni di manutenzione. Considerando che i beni in oggetto non si trovano però in normale stato di manutenzione ma al contrario necessitano di lavori di ristrutturazione, ripristino e messa a norma degli impianti, nonché il ripristino delle murature portanti, con relativa nuova apertura sul bagno, o, in alternativa, la pratica di verifica con l'eventuale successivo adeguamento strutturale delle attuali aperture, occorre applicare una detrazione calcolata sulla base dei valori medi di mercato del costo di ristrutturazione di tipo "leggera", pari a 400€/mq, applicati alla superficie netta dell'abitazione di circa 76mq, ottenendo così l'importo della relativa detrazione pari a:

$$\text{€ } 400,00 \text{ €/mq} \times 76,00 \text{ mq} = - \underline{\underline{30.400,00 \text{ €}}}$$

Per effetto di tale detrazione, si ottiene il valore di mercato dell'immobile da ristrutturare pari a:

$$\text{91.681,00 €} - \text{30.400,00 €} = \text{61.281,00 €}$$

A cui corrisponde un valore unitario pari a circa 565,00 €/mq (61.281,00 € / 107,86mq), valore in linea con i valori unitari degli immobili da ristrutturare presenti sul mercato immobiliare locale.

Applicando al nuovo valore così ricavato, la decurtazione pari al 15% per inferiori garanzie civilistiche in sede di vendita giudiziarie, si ottiene:

$$\text{61.281,00 €} \times -15\% = - \underline{\underline{9.192,50 \text{ €}}}$$

$$\text{61.281,00 €} - \text{9.192,50 €} = \text{52.088,50 €}$$

arrotondabile al

Valore a Base di Vendita (arrotondato) del LOTTO UNICO = 53.000,00 €
(euro Cinquantatremila/00)

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di



quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

- Tutte le unità immobiliari che compongono il compendio del Lotto Unico, risultano pignorati per l'intera quota di proprietà del debitore esecutato (1/1).

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

- Caso non ricorrente.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

- Caso non ricorrente.

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

Concludendo, il Valore da porre a base di gara per la Vendita Giudiziaria del compendio pignorato riassumibile in:

– Lotto Unico unità immobiliare terratetto per civile abitazione, censita al Foglio 90, P.IIa 302 sub 3, Cat. A/4, Classe 3, Cons. 5 vani, ubicata in Radicofani in via del Teatro n.6, con entrata indipendente, sviluppata su tre piani e composta al piano terreno da due locali di cui uno a destinazione legnaia e uno a destinazione cantina; al piano primo, da cui si accede attraverso scala interna, vi è un locale cottura/pranzo, una dispensa ed un bagno; al piano secondo sono presenti due camere ed un piccolo disimpegno che funge da pianerottolo della scala di collegamento con il piano primo sottostante.

Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 53.000,00 €
(euro Cinquantatremila/00)



Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Arch. Claudio Cencetti nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere espletato in modo coscienzioso ed esaustivo l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 27/08/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Atti del Procedimento

Atto di Pignoramento
Nota di Trascrizione del Pignoramento
Certificazione Notarile Sostitutiva

2. Documentazione Catastale

Visure Catastali storiche
Planimetrie Catastali
Estratto di mappa

3. Visure Ipocatastali e Atto di Provenienza

Atti di Provenienza

4. Attestazione Certificata di Prestazione Energetica (A.P.E.)

A.P.E. Abitazione
Attestato di Trasmissione Telematica

5. Relazioni e Verbali del Custode, Rilievi e Certificati Anagrafici

Relazione di 1° Accesso
Rilievi dei Beni Pignorati
Certificati Anagrafici

6. Documentazione Fotografica

