



Tribunale di SIENA
Esecuzione Immobiliare R.G.E 75/2024

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE IN FORMA ANONIMA

08.04.2025
Studio Tecnico Associato Piccardi
Alessandro Piccardi architetto



**All' Ill.mo Sig. GIUDICE ESECUTORE
del TRIBUNALE di SIENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Via di Camollia
53100 SIENA**

PERIZIA TECNICA relativa alla Stima di Beni Immobili di Proprietà xxxxxxxxxxxx, siti in Comune di Chianciano Terme e ricadenti nella PROCEDURA ESECUTIVA N.75/2024 promossa da xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx.

Io sottoscritto Piccardi Alessandro, nato a Montepulciano il 27.01.1967, residente in Via delle Balze di San Lazzaro n. 7, architetto libero professionista con studio a Montepulciano in Via di Gracciano nel Corso n.12, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n.293, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale di Siena nella persona del signor Giudice Dott. Flavio MENNELLA, nella Esecuzione Immobiliare promossa da xxxxxxxxxxxx in ordine alla valutazione di beni immobili di proprietà dell' esecutata siti in Comune di Chianciano Terme, ricevuta comunicazione di nomina in data 10.12.2024, assumeva l'incarico in data 12.12.2024 sottoscrivendo a mezzo di firma digitale il verbale di giuramento e depositandolo sul fascicolo telematico.

Esaminata la documentazione depositata in atti, effettuati gli opportuni accertamenti ed accessi presso gli immobili di proprietà dell'esecutata il giorno 14.02.2025, effettuata richiesta di accesso agli atti presso



il Comune di Chianciano Terme con istanza Prot. 1663_2025 del 04.02.2025, acquisita la documentazione tecnica presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 14.04.2025, effettuate visure catastali ed ispezioni ipotecarie presso la conservatoria dei RR.II di Montepulciano in data 21.05.2025 e 07.04.2025, relazione in merito all'incarico assegnatomi rispondendo puntualmente ai singoli punti del quesito.

- 1) In data 21.01.2025 è stata estratta copia del fascicolo e si è successivamente verificata la completezza della documentazione in esso contenuta come previsto al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., compresa Relazione Notarile al 07.05.2024. Dall'ispezione ipotecaria effettuata in pari data, oltre a quanto indicato nella relazione notarile citata, non si rilevano altri gravami sugli immobili oggetto di procedura.

La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella contenuta nell'Atto di Pignoramento che identifica correttamente ed in modo inequivocabile i beni oggetto di procedura. Dalle visure catastali effettuate in data 21.01.2025 gli identificativi catastali dei beni oggetto di procedura risultano invariati rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento; dalle visure catastali storiche si evidenzia la mancanza del ricongiungimento di usufrutto. La documentazione depositata è completa e la provenienza ultraventennale risulta certificata nella relazione notarile, così come risulta verificata la continuità delle trascrizioni.

- 2) In data 21.01.2025 sono state acquisite le planimetrie catastali; in data 14.04.2025 sono stati acquisiti i titoli autorizzativi inerenti i beni oggetto della presente procedura. Gli immobili in oggetto sono pervenuti in proprietà dell'esecutata a seguito di atto pubblico notarile di donazione accettata, che si allega alla presente, a rogito notaio Ceccherini Beatrice del 3 luglio 2003, repertorio 297, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 04.07.203 R.G. 3734, R.P. 2397 da xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto pari ad 1/1 di piena proprietà degli immobili in Comune di Chianciano Terme, catastalmente censiti al foglio 10 Particella 1959 subalterni 22 e



1. Per completezza si evidenzia che il donante era titolare per il diritto pari ad 1/1 della nuda proprietà in forza di atto di compravendita a rogito notaio Emilio Vincenti del 3.12.1977, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 17.12.1977 R.P. 2847, R.G. 4222 da xxxxxxxxxxxxxx e che il diritto di usufrutto su detti beni era in capo a xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ e xxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½.

Non risulta riunione di usufrutto.

3) Con rimando ai contenuti della relazione notarile ed alle ispezioni ipotecarie effettuate in data 21.01.2025, si elenca lo stato delle trascrizioni:

- Iscrizione contro: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena, Repertorio 3985/2013 del 12.06.2013 – Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 09.07.2013, Registro Particolare 357, Registro Generale 2507, a carico di xxxxxxxxxxxxxx per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà e gravante sugli immobili nel Comune di Chianciano Terme censiti al foglio 10 Particella 1959 subalterni 22 e 1, a favore di xxxxxxxxxxxxxx
- Iscrizione contro: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena, Repertorio 1000/2019 del 02.09.2019 – Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 08.10.2019, Registro Particolare 608, Registro Generale 4092, a carico di xxxxxxxxxxxxxx per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà e gravante sugli immobili nel Comune di Chianciano Terme censiti al foglio 10 Particella 1959 subalterni 22 e 1, a favore di xxxxxxxxxxxxxx
- Atto esecutivo o cautelare: Verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario Tribunale di



Siena, Repertorio 1100 del 15.04.2024 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 07.05.2024, Registro Particolare 1539, Registro Generale 2010, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxx per diritti pari ad 1/1 di piena proprietà e gravante sugli immobili nel Comune di Chianciano Terme censiti al foglio 10 Particella 1959 subalterni 22 e 1, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx

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

- 4) Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte del xxxxxxxxxxxxxxxx sito in Via G. di Vittorio / Via Ombrone, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx La quota millesimale di proprietà riferita ai beni oggetto della procedura è pari a 16,70/999,30.

Ad oggi risulta in carico alla stessa un debito complessivo di Euro 1.348,82 (Euro 1.004,12 riferito agli esercizi precedenti, Euro 344,70 quale 1° rata 2025); il saldo per il 2025 ammonta a circa Euro 1.344,40.

Nell'assemblea condominiale del 04.03.2025 non sono state deliberate spese straordinarie.

Il tutto come da documentazione contabile che si allega.

- 5) Dalle ricerche effettuate non risultano esistere sui beni oggetto di procedura diritti demaniali o usi civici, nè risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.
- 6) Oltre a quanto indicato nella Relazione Notarile nulla si è rilevato in proposito anche alla luce dell'aggiornamento delle visure presso la Conservatoria RR II al 21.01.2025
- 7) Si procede come segue alla descrizione dei beni oggetto della presente procedura:

- **Comune di Chianciano Terme, Via Ombrone civ. 25:**

Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie	Rendita
--------	------------	------------	------	-----------	--------	-------------	-------	------------	---------

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



			censuaria					catastale	Euro
10	1959	22	2	A/2	3	7 vani	3	128/125	831,50

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano terzo di edificio di maggiore consistenza accessibile dal civ. 25 di Via Ombrone. La palazzina ha struttura in c.a. con tamponamenti in muratura intonacata, solai in latero cemento, copertura in parte a falda ed in parte piana a terrazza. L'appartamento, raggiungibile sia con ascensore che con scala condominiale, è costituito da un ingresso che conduce alla cucina dotata di piccolo ripostiglio e terrazzino chiuso da vetrata, al soggiorno con balcone ed alla zona notte, dove trovano ubicazione due camere da letto con balcone in comune, due bagni. Gli impianti sono del tipo sottotraccia, quello idrotermosanitario alimentato a gas metano con caldaia ubicata nel terrazzino della cucina e radiatori in alluminio. L'altezza interna è pari a mq. 2,85.

Il livello delle finiture è buono: pavimenti in parquet nei vani principali, pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica, infissi in legno di abete e vetro singolo, avvolgibili con cassonetto e doppie finestre in alluminio anodizzato. Libero su tre lati gode di un'ottima esposizione.

Complessivamente allo stato attuale si presenta in condizioni discrete; si evidenzia la presenza di perdite dall'impianto termico in prossimità di alcuni radiatori che hanno portato al danneggiamento di alcune porzioni di parquet che risultano "sollevate", nonché il malfunzionamento dell'impianto idrico sanitario con problematiche sulla distribuzione dell'acqua nei bagni; quanto sopra evidenzia la necessità di importanti interventi di manutenzione straordinaria a livello impiantistico. Si rilevano anche tracce di infiltrazioni sui solai in particolare in corrispondenza del corridoio riconducibili, per quanto riferito dalla proprietà, a problematiche di tenuta dell'impermeabilizzazione delle terrazze sovrastanti, oggi risolte. L'unità immobiliare ha una superficie utile di Mq. 106,90 e una superficie commerciale di mq. 123,00 (al netto di terrazzi e garage), come determinata al successivo paragrafo 18.



Si evidenzia che nella planimetria di questa unità immobiliare sono rappresentati un ripostiglio al piano seminterrato, il locale autoclave ed il locale caldaia: per quanto riferito dall'Amministratore di Condominio detti beni sono di uso comune.

• **Comune di Chianciano Terme, Via Ombrone civ.21:**

Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie catastale	Rendita Euro
10	1959	1	2	C/6	3	24 mq	S1	27 mq	158,66

Trattasi di locale ad uso autorimessa, posto al piano seminterrato del medesimo edificio ed accessibile dal civico 21, con pareti in c.a. e pavimento in gres. L'altezza interna è pari a Ml.2,80. Lo stato manutentorio è adeguato alla destinazione del locale, ove sono presenti tracce di umidità. Si evidenzia la presenza di tubazioni esterne sul soffitto probabilmente non pertinenti esclusivamente il bene in questione,

L'unità immobiliare ha una superficie utile di circa Mq. 25,00 e una superficie lorda di circa mq. 30,00

Allo stato attuale gli immobili sono occupati dal debitore che li utilizza per fini abitativi e sono mantenuti in discreto stato di conservazione, necessitando, come detto, di interventi a livello impiantistico per la soluzione delle problematiche riscontrate ed evidenziate al paragrafo precedente.

- 8) Con riferimento all'atto di pignoramento si evidenzia la corretta descrizione ed identificazione dei beni contenuta nello stesso.
- 9) Allo stato attuale i beni oggetto di procedura risultano regolarmente censiti al catasto fabbricati e rappresentati nelle planimetrie catastali in atti; a tale proposito si evidenzia che nella planimetria dell'unità abitativa, seppur depositata in atti nel 1986 e quindi prima dell'ottenimento delle concessioni edilizie in sanatoria, risulta già presente la chiusura del balcone della cucina; rispetto allo stato attuale, come

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



specificato al successivo paragrafo 11 cui si rimanda per maggior chiarezza, si sono rilevate minime discrepanze nella posizione di alcune pareti interne che però non incidono né sulla consistenza né sul classamento dell'unità immobiliare, e pertanto non è necessario procedere all'aggiornamento catastale.

10) Con riferimento al Piano Operativo si evidenzia che l'edificio di cui i beni pignorati fanno parte rientra nell'ambito del Tessuto urbano consolidato (*tavola 2a Gestione degli insediamenti esistenti*) di cui all'art. 22 delle NTA del PO, all'interno del comparto 46R.

DATI DIMENSIONALI ESISTENTI rilevati attraverso GIS								P.O. - CATEGORIE DI INTERVENTO / PARAMETRI / ORIENTAMENTI			
num. comparto	sup. territoriale (mq)	sup. fond (mq)	Strade e Spazi pubblici (mq)	volume (mc)	h max.	sup. coperta (mq)	Rc (%)	Parametri Rc (%)	H max*	Indicazioni/Orientamenti per gli interventi	Note
46R	5491	5491	0	24881	19	2426	44	35	19,5	Comparto residenziale	1

* Il parametro Hmax non è vincolante per le strutture ricettive, per le quali valgono gli specifici articoli normativi (cfr. artt. 23 e 55 delle NTA)

1) sono consentiti gli interventi di crescita in altezza per volumi tecnici/sistemazioni a verde delle coperture con serre ed elementi simili nell'ambito della ristrutturazione al fine del miglioramento qualitativo-architettonico si rendono possibili interventi di riorganizzazione volumetrica attraverso demolizioni parziali anche interpianto con trasferimento delle volumetrie in copertura contestuale alla realizzazione di tetti giardino

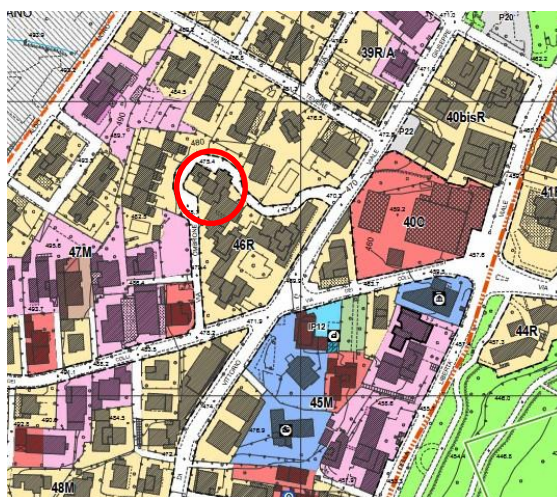
2) i proprietari degli edifici dismessi possono conferire le volumetrie degli immobili nella banca dei volumi per la rigenerazione

3) incremento dello standard di verde/parcheggi quale riqualificazione del sedime degli edifici oggetto di demolizione per rigenerazione

4) Per gli edifici appartenenti a comparti saturi ma per i quali il R.c. rispetto il lotto di pertinenza sia inferiore al 40%, è ammesso l'incremento di superficie fino al raggiungimento di una superficie coperta pari al 30%. Contestualmente all'eventuale ampliamento, dovranno essere sistemate le aree libere a giardino o parcheggio

5) NOTA A: in relazione alla prossimità e alle visuali dal Centro Storico, si esclude la crescita in altezza salvo interventi di terrazza/giardino

6) Porticati e logge sono ammessi per un profondità di 1,5 m.



11) Dall'accesso agli atti effettuato in data 14.04.2025 sono stati acquisiti i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Rif. 8 pos.149 del 28.12.1972 e successive varianti



- Certificazione di Inizio e Fine lavori del 28.07.1977
- Certificazione di Agibilità del 28.07.1977
- Concessione edilizia in Sanatoria n. 2387/1996 pos. 308 del 09.12.2002 (chiusura terrazza e lieve ampliamento perimetrale)
- Concessione edilizia in Sanatoria n. 2388/1996 pos. 308 del 09.12.2002 (modifiche aperture esterne)

Gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia del 1972 contengono la rappresentazione del “piano tipo” e sono privi di quote; gli elaborati grafici allegati alle richieste di concessione in sanatoria contengono la rappresentazione grafica dell'unità abitativa oggetto di procedura ma sono anch'essi privi di quote.

Il rilievo effettuato dal sottoscritto evidenzia minime discrepanze rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo autorizzativo (sanatoria 1996) a livello di posizione di alcune pareti divisorie e quindi di dimensioni interne degli ambienti; vista la minima entità delle stesse si presume che tali differenze possano essere imputabili alla restituzione grafica manuale dei rilievi effettuati in passato verificata oggi con strumenti di massima precisione e che pertanto le stesse non incidano sulla conformità edilizia e urbanistica del bene. E' presente la certificazione di agibilità.

- 12) Come riferito ai paragrafi precedenti i beni oggetto della presente sono utilizzati a fini abitativi dall'esecutata.
- 13) In data 30.04.2025 si è acquisito il certificato di Residenza e stato di famiglia.
- 14) Vedi punto precedente
- 15) Come descritto ai paragrafi precedenti l'impianto elettrico è del tipo tradizionale e realizzato sottotraccia.
- 16) L'appartamento è dotato di caldaia autonoma alimentata a gas metano e posta nel terrazzino prospiciente la cucina. Non risultano depositati i certificati di conformità degli impianti.
- 17) Considerata la destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di relazione e la loro naturale connessione,

si ritiene che per la loro stessa natura sia opportuno procedere alla costituzione di un solo lotto di vendita così composto:

- **LOTTO UNICO: Appartamento al piano terzo di edificio di maggiore consistenza con garage pertinenziale al piano seminterrato, posto in Comune di Chianciano Terme, Via Ombrone civ. 25 e civ. 21, catastalmente censito come segue**

Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Superficie catastale	Rendita Euro
10	1959	22	2	A/2	3	7 vani	3	128/125	831,50
10	1959	1	2	C/6	3	24 mq	S1	27 mq	158,66

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

Determinazione delle superfici per l'Abitazione:

Destinazione	Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie Commerciale*
Ingresso	8,05	9,04	100%	9,04
Bagno	2,80	3,45	100%	3,45
Bagno	4,98	5,20	100%	5,20
Camera	18,95	21,70	100%	21,70
Corridoio	9,39	10,95	100%	10,95
Camera	11,22	14,14	100%	14,14
Soggiorno	40,18	45,32	100%	45,32
Cucina	9,92	11,70	100%	11,70
Rip.	1,41	1,50	100%	1,50
Totale Abitazione	106,90	123,00		123,00
Balcone	2,36	2,36	25%	0,59

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



Terrazzo	6,65	6,65	25%	1,66
terrazzo	6,65	6,65	25%	1,66
Totale Terrazzi	15,66	15,66	25%	3,91

Determinazione delle superfici per l'Autorimessa :

Garage	24,82	29,90	50%	14,95
---------------	--------------	--------------	------------	--------------

Determinazione superficie commerciale complessiva del lotto di vendita:

Destinazione	Superficie utile	Superficie lorda	Incidenza	Superficie Commerciale*
Totale Abitazione	106,90	123,00		123,00
Totale Terrazzi	15,66	15,66	25%	3,91
Garage	24,82	29,90	50%	14,95
Totale superficie commerciale del lotto:				141,85

** il calcolo delle superfici commerciale e ragguagliata viene effettuato secondo lo "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del MQ Commerciale" come individuato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell' Immobiliare (Confindustria di Siena, FIAIP; Ordini Architetti P.P.C. ed Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio Geometri e Periti Industriali della Provincia di Siena) In particolare si evidenzia che è stata considerata per le superfici lorde un'incidenza del 100%, per gli accessori residenziali un'incidenza del 25%, per le autorimesse del 50%*

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

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando fabbricati consimili oggetto di compravendita di recente passato prossimo con inoltre la possibilità di introduzione di "parametri correttivi" che tengano conto dell'esistenza di particolari ed eventuali



aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione, che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni degli stessi.

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

Ciò premesso si riportano di seguito i valori attribuiti :

- **LOTTO come sopra individuato:** si ritiene che al compendio in esame possa essere attribuito un valore complessivo di €. 66.300,00 (**diconsi euro sessantaseimilatrecento/00**) così determinati:

Abitazione con autorimessa : mq. 141,85 x €/mq 550,00 = €. 78.000,00

(riduzione 15% assenza garanzia vizi) -€. 11.700,00

Valore commerciale finale €. 66.300,00

18) Gli immobili sono pignorati per intero

19) Il pignoramento è riferito al diritto di piena proprietà

20) Si rimanda al paragrafo 11

Si allegano alla presente relazione:

- Visure e planimetrie catastali
- Titoli autorizzativi
- Certificato di abitabilità e fine lavori
- Documentazione fotografica
- Nota di trascrizione Atto di provenienza
- Atto di provenienza

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



- Visure conservatoria
- Documentazione fornita dall'Amministratore di condominio
- Certificato di residenza

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

Montepulciano li, 08.04.2025

Il Tecnico incaricato
(Alessandro Piccardi architetto)

