

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



TRIBUNALE DI SIENA
Esecuzione Immobiliare R.G.E. 43/2023

XXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE IN FORMA ANONIMA

12.09.2024

Studio Tecnico Associato Piccardi

Alessandro Piccardi architetto



Detti dati catastali identificano il bene oggetto di procedura e corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso. Relativamente all'ubicazione e all'accesso alle unità immobiliari, si precisa che il Negozio sub. 8 ha il proprio accesso da Piazza Tassi.

Per maggior completezza **si evidenzia che il corpo scala con relativo sottoscala ubicato all'interno del subalterno 13 e che consente l'accesso alle unità abitative poste ai piani primo e secondo è catastalmente censito con specifico subalterno 14 come BCNC, ma non viene menzionato nell'atto di pignoramento.** Poichè ai sensi dell'art 2912 c.c. il pignoramento si estende (oltre che agli accessori ed ai frutti della cosa pignorata) anche alle pertinenze, sebbene non menzionate nell'atto di pignoramento, tale subalterno verrà indicato nelle consistenze del lotto che si andrà a costituire..

Il bene in esame risulta pervenuto in carico all'esecutata a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.12.2001, rep.70097/18120 del 14.12.2001 Notaio Pietro Serravezza, trascritta il 03.01.2002 Registro Particolare 17 Registro generale 21, dante causa XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

2) In data 08.11.2023 sono state acquisite le planimetrie catastali presso l'agenzia del Territorio di Siena, presentata in data 23.06.2008 a seguito di denuncia di variazione Prot. SI0141032 del 23.06.2008 per divisione, cambio d'uso e ristrutturazione.

In data 28.06.2024 è stato effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Radicofani acquisendo copia dei titoli autorizzativi inerenti i beni oggetto di procedura, compreso le planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato

3) Dall'esame delle ispezioni telematiche presso la Conservatoria dei RRII di



Montepulciano, alla data del 12.07.2024 il bene in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a. ISCRIZIONE Registro Particolare 562, Registro generale 2468 del 26.05.2005, pubblico ufficiale Dott. Pietro Serravezza, rep. 74895/22355 del 06.05.2005; IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.
- b. ISCRIZIONE Registro Particolare 144, Registro generale 918 del 24.03.2014, pubblico ufficiale Dott. Pietro Serravezza, rep. 93117/34063 del 21.02.2014; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.
- c. ISCRIZIONE Registro Particolare 564, Registro generale 3827 del 19.11.2015, pubblico ufficiale Equitalia centro Spa rep. 474/10415 del 18.11.2015; IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE , (presenti annotamenti non pertinenti i beni oggetto di procedura).
- d. TRASCRIZIONE Registro Particolare 1077, Registro generale 1464 del 03.04.2023, pubblico ufficiale Tribunale di Siena, rep. 432 del 10.03.2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quanto sopra trova riscontro nei contenuti della Relazione Notarile depositata sul fascicolo telematico.

- 4) Dalle informazioni ricevute le unità immobiliari non fanno parte di un condominio formalmente costituito, né si è rilevata l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.
- 5) Dagli atti esaminati e dalle ricerche effettuate non sono emersi diritti demaniali né censi, livelli o usi civici gravanti sul bene in oggetto.
- 6) Oltre a quanto indicato al punto 3 della presente relazione ed ai contenuti della



Relazione notarile, nulla è emerso anche alla luce dell'aggiornamento delle visure presso la Conservatoria dei RRII effettuato in data 12.07.2024.

7) I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in Comune di Radicofani , all'interno di un edificio di antica costruzione, ubicato in Piazza Tassi angolo con in Via dei Forni . L'edificio di cui le unità immobiliari fanno parte ha struttura portante in muratura (spessore cm.50) a faccia vista, solai in legno e laterizio, copertura in tegole e coppi. I beni in oggetto confinano con Via dei Forni, Piazza Vittorio Tassi, s.s.a. Trattasi di un negozio ubicato al piano terra con accesso autonomo, un magazzino, sempre al piano terra, anch'esso con accesso autonomo e quattro unità abitative poste ai piani primo, secondo e terzo, accessibili da scala condominiale (sub.14) a sua volta raggiungibile attraverso il negozio ed il magazzino.

Si descrivono di seguito le singole unità immobiliari:

A. Unità immobiliare Via dei Forni civ. 1* Fg. 90 Part.321 sub. 8 NEGOZIO

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat	R.C.Euro	Sup. Comm.le
90	321	8	C1	5	16 mq	24 mq	255,34	Mq. 25

Trattasi di locale commerciale costituito da un unico vano con accesso dalla Piazza Tassi*, (senza numero civico) e non da Via dei Forni civ.1, come risultante dal certificato catastale.

L'altezza interna è pari a Ml. 2,80; la struttura è in muratura portante con pareti interne in parte intonacate ed in parte in muratura di pietra e mattoni a faccia a vista; le finiture sono buone: pavimenti in cotto, infissi in legno e vetro , impianti sottotraccia.

Poiché allo stato attuale l'unità in esame è direttamente collegata ai locali adiacenti (con cui condivide la parte impiantistica) costituendo con gli stessi un unico grande ambiente che assolve alla funzione di



area reception/accoglienza di pertinenza delle soprastanti unità abitative, la superficie commerciale ragguagliata è stata determinata con riferimento all'utilizzazione effettiva.

Allo stato attuale il bene risulta occupato da XXXXXX in difetto di titoli opponibili alla procedura ed è mantenuto in buono stato di conservazione.

B. Unità immobiliare Via dei Forni civ. 1 Fg. 90 Part.321 sub. 9 MAGAZZINO

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat	R.C.Euro	Sup. Comm.le
90	321	9	C2	3	51 mq	72 mq	76,38	Mq. 67

L'unità in esame è costituita da due ampi locali posti a quote diverse e collegati da una piccola scala, oltre un ripostiglio ed un servizio igienico; vi si accede da Via dei Forni (civico in loco non presente), e dalla Piazza Tassi; le altezze interne sono pari a ml. 2,70 e ml. 3,00 ;

La struttura è in muratura portante con pareti interne in parte intonacate ed in parte in muratura di pietra e mattoni a faccia a vista; le finiture sono buone: pavimenti in cotto, infissi in legno e vetro, impianti sotto traccia.

L'unità in esame è catastalmente censita come magazzino, ma di fatto viene utilizzata come reception/accoglienza, unitamente al negozio adiacente (con cui condivide la parte impiantistica) come peraltro previsto dal titolo autorizzativo; per quanto sopra si renderà necessario provvedere alla variazione catastale del sub 13 mediante soppressione dello stesso e sua costituzione come bene Comune non censibile: per quanto sopra la superficie commerciale ragguagliata è stata determinata con riferimento alla destinazione residenziale.

Allo stato attuale il bene è oggetto di contratto di locazione a favore dell'Impresa XXXXXX, di XXXXXXXXXX



C. Unità immobiliare Via dei Forni civ. 1 Fg. 90 Part.321 sub. 10 APPARTAMENTO

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat	R.C.Euro	Sup. Comm.le
90	321	10	A4	3	2,5 vani	51 mq	129,11	Mq. 47

Trattasi di unità a destinazione abitativa composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. L'altezza interna è pari a Ml. 2,70; la struttura è in muratura portante con pareti interne intonacate le finiture sono buone: pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, infissi in legno e vetro, impianti sotto traccia. Allo stato attuale il bene risulta in locazione alla signora XXXXXXXXX.

D. Unità immobiliare Via dei Forni civ. 1 Fg. 90 Part.321 sub. 11 APPARTAMENTO

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat	R.C.Euro	Sup. Comm.le
90	321	11	A4	3	2 vani	43 mq	103,29	Mq. 43

Trattasi di unità a destinazione abitativa composta da un unico locale con angolo cottura, disimpegno e bagno. L'altezza interna è pari a Ml. 2,75; la struttura è in muratura portante con pareti interne intonacate le finiture sono buone: pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, infissi in legno e vetro, impianti sotto traccia. Allo stato attuale il bene risulta in locazione alla signora XXXXXXXXXXXX.

E. Unità immobiliare Via dei Forni civ. 1 Fg. 90 Part.321 sub. 12 APPARTAMENTO

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat	R.C.Euro	Sup. Comm.le
90	321	12	A4	3	2,5 vani	51 mq	129,11	Mq. 48



Trattasi di unità a destinazione abitativa composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno. L'altezza media interna è pari a circa ml. 2,70; la struttura è in muratura portante con pareti interne intonacate le finiture sono buone: pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, infissi in legno e vetro, impianti sotto traccia. Allo stato attuale il bene risulta in locazione alla signora XXXXXXXXXXXX.

F. Unità immobiliare Via dei Forni civ. 1 Fg. 90 Part.321 sub. 13 APPARTAMENTO

Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat	R.C.Euro	Sup. Comm.le
90	321	13	A4	3	3 vani	67 mq	154,94	Mq. 66

Trattasi di unità a destinazione abitativa composta da un unico vano con angolo cottura, disimpegno e bagno; dal locale principale attraverso una scala a giorno si accede ad un piano rialzato (soppalco) dove è presente un locale impropriamente utilizzato come camera, un bagno ed una terrazza. Sulla copertura è presente un lucernario. L'altezza interna è pari a Ml. 2,70 nel colmo e ml. 1,60 in gronda; la struttura è in muratura portante con pareti interne intonacate, le finiture sono buone: pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, infissi in legno e vetro, impianti sotto traccia. Allo stato attuale il bene risulta in locazione alla signora XXXXXXXX.

Relativamente alla determinazione della superficie commerciale e raggugliata delle stesse, si precisa che il calcolo è stato 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), secondo le tabelle che seguono:



Categoria RESIDENZIALE:

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
superficie utile netta calpestabile vani principali	100%	
muri interni e perimetrali	100%	Fino allo spessore di cm. 50
muri perimetrali in comunione	50%	Fino allo spessore di cm 25
balconi, terrazzi, lastrici solari	25%	accessori comunicanti con i vani principali
balconi coperti, terrazze coperti e logge	35%	Incidenze fino alla superficie di mq.25
portici e patii	35%	cadauna, l'eccedenza a 10%
verande	60%	per accessori non comunicanti con i vani
terrazze a tasca	40%	principali considerare la metà dell'incidenza
corti e cortili	10%	

8) La descrizione del bene contenuta nel pignoramento corrisponde allo stato attuale dello stesso, che è correttamente individuato dai dati in esso riportati. Si ripete quanto esposto al punto 1 in merito al sub.14 BCNC di cui non viene fatta menzione nell'atto di pignoramento.

9) Relativamente ai contenuti della banca dati catastale si evidenzia quanto segue:
il negozio (sub.8) ha accesso da Piazza Tassi e non da Via dei Forni.

Il magazzino (sub.9) di fatto funge da locale accoglienza/reception per le unità immobiliari poste ai piani superiori il cui accesso avviene esclusivamente dalla scala (Bcnc) posta al suo interno; nella planimetria catastale di questa unità immobiliare non è rappresentato il servizio igienico ma un secondo ripostiglio; poiché il titolo autorizzativo prevedeva la realizzazione di un locale comune al piano terra con la funzione di area relax/accolgienza, tale unità dovrebbe essere accatastata come bene comune non censibile.

Relativamente ai sub. 10,11 e 12 si rileva la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto



presente nella banca dati del catasto.

Nel sub. 13 è presente un servizio igienico realizzato al posto del ripostiglio all'interno del locale soffitta, ma mancando i requisiti minimi necessari lo stesso dovrà essere eliminato e conseguentemente dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Ad avviso dello scrivente sarebbe opportuno procedere alla regolarizzazione di tali aspetti prima della vendita.

10) I beni oggetto della presente relazione ricadono in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004 con codice regionale di vincolo n. 9052054; con riferimento alla Tav 5b del regolamento Urbanistico vigente gli stessi sono censiti in classe 2 (edifici di interesse storico architettonico)

11) A seguito di accesso agli atti è stato reperito il seguente titolo autorizzativo:

Concessione edilizia n. 12_2004 del 29.01.2004 per ristrutturazione edilizia con realizzazione di n. 4 unità abitative completa di **Certificazione di fine lavori e collaudo del 15/04/2008** con elaborati grafici contenenti le modifiche effettuate. Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati **relativamente alla conformità edilizia e urbanistica si evidenzia quanto segue:**

Sub.8: nel titolo autorizzativo non era prevista la stamponatura del vano porta tra il negozio ed il magazzino ed il conseguente collegamento tra le due unità, ma trattasi di opera che poteva essere comunque eseguita nell'ambito del titolo autorizzativo rilasciato e quindi facilmente regolarizzabile.

Sub. 9: nel titolo originario al piano terra era prevista la realizzazione di uno "spazio di aggregazione e relax" comune alle unità abitative, e non di una unità immobiliare autonoma; come esposto al paragrafo precedente, si renderà necessario provvedere alla soppressione di detta unità immobiliare e alla sua costituzione come Bene comune non censibile.



Si evidenzia altresì che nella variante finale viene indicata l'eliminazione del bagno a favore di un grande locale ripostiglio, ma di fatto è stato realizzato il bagno come peraltro autorizzato nel titolo originario.

Sub. 13: nel soppalco è stato realizzato un servizio igienico al posto del ripostiglio, ma mancando i requisiti minimi necessari perché tale locale sia abitabile, (di fatto realizzato all'interno di una soffitta) ai fini della conformità edilizia urbanistica e catastale dell'unità immobiliare, si renderà necessario procedere all'eliminazione del servizio igienico in favore del ripostiglio ed alla regolarizzazione catastale mediante specifica denuncia di variazione.

12) Allo stato attuale il compendio è occupato dal terzo XXXXXXXXXXXX con contratto di locazione ad uso abitativo per le abitazioni, in difetto di titoli opponibili alla procedura relativamente al negozio, con contratto per uso diverso dall'abitazione e concluso in qualità di titolare dell'impresa XXXXXXXX relativamente al magazzino.

13) Gli immobili sono occupati da terzi.

14) Gli immobili sono occupati da terzi.

15) Relativamente alla parte impiantistica si è rilevato l'esistenza di una sola utenza per la fornitura di gas metano, due utenze per la fornitura di acqua ed una sola utenza per la fornitura di energia elettrica. Gli appartamenti sono dotati di caldaie autonome installate all'interno degli stessi e collegate a radiatori in alluminio, mentre per il piano terra è presente un'ulteriore caldaia alimentata a gas metano e collegata a ventilconvettori per il riscaldamento del locale comune e dell'adiacente negozio.

16) Sulla base di quanto esposto ai capitoli precedenti, tenuto conto delle caratteristiche delle diverse unità immobiliari, delle loro dimensioni, delle connessioni funzionali ed impiantistiche



esistenti, dei contenuti del titolo autorizzativo e quindi delle destinazioni dallo stesso previste, si ritiene che non sia possibile vendere i beni separatamente e pertanto si provvede alla costituzione di un unico lotto come segue:

Lotto unico:

Complesso abitativo in Comune di Radicofani, Piazza Tassi snc - Via dei Forni civ. 1, piani terra, primo, secondo e terzo di edificio di maggiore consistenza, costituito da locali di uso comune al piano terra e quattro unità abitative ai piani superiori, il tutto catastalmente censito come segue:

	Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat	R.C.Euro	Sup. Comm.le
A	90	321	8	T	C1	5	16 mq	24 mq	255,34	Mq. 25
B	90	321	9	T	C2	3	51 mq	72 mq	76,38	Mq. 67
C	90	321	10	1	A4	3	2,5 vani	51 mq	129,11	Mq. 47
D	90	321	11	1	A4	3	2 vani	43 mq	103,29	Mq. 43
E	90	321	12	2	A4	3	2,5 vani	51 mq	129,11	Mq. 48
F	90	321	13	2-3	A4	3	3 vani	67 mq	154,94	Mq. 66
	90	321	14	T-1-2	BCNC					
Superficie commerciale complessiva										Mq. 296,00

17) Tenuto conto che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame, tenuto conto delle caratteristiche del mercato in cui tale bene è inserito e considerata infine una visione dello stesso 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 ed elaborata esaminando fabbricati consimili oggetto di recenti compravendite, 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 dall'immobile in questione, che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni dello stesso.

La valutazione sarà inoltre effettuata analizzando e comparando le caratteristiche costruttive e tipologiche dei beni presi a riferimento, l'ubicazione, la dimensione, lo stato conservativo e manutentorio, la presenza di eventuali limitazioni e/o vincoli seppur non formalmente costituiti, nonché tutte le indicazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Ciò premesso si riporta di seguito il valore attribuito ai beni:

- **Lotto unico:** si ritiene che al bene in esame possa essere attribuito un valore complessivo di **€. 273.000,00** (duecentosettantatremilaeuro in c.t.) così determinati:

Abitazione mq. 296,00 x €/Mq. 1.100,00= €. 325.600,00

Riduzione 15% per assenza garanzia vizi €. 48.840,00

Costi per eliminazione servizio igienico sub. 13 €. 1.000,00

Spese tecniche per variazione catastale sub. 13 e costituzione BCNC €. 2.500,00

Valore finale €. 273.260,00

- 18) Gli immobili sono pignorati per intero.
- 19) Vedi punto precedente.
- 20) I beni in oggetto sono legittimati dai titoli autorizzativi citati ai paragrafi precedenti.



21) Si riepiloga di seguito la descrizione sintetica del bene oggetto di vendita:

Complesso abitativo in Comune di Radicofani, Piazza Tassi snc - Via dei Forni civ. 1, piani terra, primo, secondo e terzo di edificio di maggiore consistenza, costituito da locali di uso comune al piano terra e quattro unità abitative ai piani superiori, il tutto catastalmente censito come segue:
Fg. 90 Particella 321 sub.ni 8-9-10-11-12-13-14 (Bcnc) confinante con Piazza Tassi, Vicolo dei Forni, s.s.a., con un valore complessivo di stima pari a €. 273.000,00
(duecentosettantatremilaeuro)

Si allegano alla presente relazione:

Visure conservatoria RRII

Planimetrie catastali

Documentazione fotografica

Relazione sintetica

Relazione in forma anonima

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

Il tecnico incaricato

Alessandro Piccardi architetto



Montepulciano li, 12.09.2024

STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI

