

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

PERIZIA TECNICA DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 142/2024
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 25.02.2025, per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, esperiti i necessari sopralluoghi e svolte le dovute indagini, ricerche ed accertamenti, per rispondere ai sotto riportati quesiti posti dal Giudice, relaziona quanto segue:

Punto 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 del compendio immobiliare esecutato, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siena in data 09/08/2024 a favore di _____ contro _____ e relativa Nota di Trascrizione da cui l'atto risulta regolarmente trascritto presso l'Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano al Reg. Gen. n. 3942, Reg. Part. n. 3012 Presentazione n. 11 del 16/09/2024.
- Risulta inoltre depositato agli atti anche il Certificato Notarile sostitutivo dei Certificati Ipotecastici ultraventennali degli immobili in proprietà alla _____.

In tutti gli atti del pignoramento emerge una univoca individuazione dei beni che compongono il compendio oggetto di esecuzione immobiliare, in quanto riportanti tutti le seguenti unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi al **Foglio 63 P.III 339 sub 33, cat. A/10** Classe 3 di 6,5 vani, ubicato in Via Piave n.3, P.1.

Punto 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 di tutti i beni pignorati, anche le mappe censuarie (estratti di mappa), la planimetria della singola unità immobiliare e l'elenco dei subalterni per l'esatta individuazione dei beni. Si è inoltre provveduto a ricercare gli ultimi elaborati di progetto approvati relativi sia agli immobili pignorati sia ai beni ed agli impianti di loro pertinenza.

Il tutto come da documentazione catastale e da documentazione relativa ai titoli abilitativi allegati negli appositi fascicoli a corredo della presente relazione.

Non si rilevano carenze nella documentazione depositata agli atti.



Si riscontra, come sopra anticipato, la presenza del Certificato Notarile, redatto dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, in data 23 Settembre 2024, riportante gli estremi identificativi circa la proprietà, la descrizione e gli identificativi catastali dei beni, nonché tutti gli estremi delle successioni degli atti di provenienza fino ad oltre il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

- Gli atti di provenienza dei beni ai debitori eseguiti vengono allegati in apposito fascicolo.

***Punto 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;*

Su quanto oggetto di relazione ipotecaria, nel ventennio in esame, gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 226 del 21/04/2016 favore: _____ ,
_____, con sede in _____ ,
() (domicilio ipotecario eletto: _____) e contro: _____ nat
a _____ ; per Euro 110.000,00 di cui 55.000,00 per capitale,
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da
Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Russo Filippo, Notaio in Firenze, in data
18/04/2016 rep. 14138/7139.

- Pignoramento Immobiliare n. 3012 del 16/09/2024 favore: _____ ,
con sede in _____ , (Richiedente: Avv. _____)
e contro: _____ , Pubblico
Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena (SI), in data 09/08/2024 rep.
2105/2024.

I beni infine non risultano sottoposti a ulteriori vincoli di uso, di inalienabilità e/o indivisibilità, né altri oneri reali o servitù, né soggetti a vincoli o provvedimenti di natura matrimoniale.



Punto 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, ad uso ufficio, oggetto della presente perizia costituisce porzione di più ampio fabbricato che non risulta tuttavia costituito in condominio; non ricorrono per cui vincoli od oneri di natura condominiale, né esistono oneri o pendenze in tale senso salvo quanto previsto dalle vigenti normative in tema di condivisione di spazi e beni comuni. L'intero fabbricato servito dalla scala condominiale con accesso dal civico n. 3, risulta interamente di proprietà della esecutata.

Punto 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.

I beni pignorati risultano tutti di piena ed esclusiva proprietà del soggetto esecutato.

Punto 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 e/o non opponibili all'acquirente, oltre a quelli che hanno generato la presente procedura esecutiva. Per la cancellazione delle ipoteche giudiziali si può stimare un costo di circa **650,00€ (94€ +**



0,50%x110.000,00€), mentre per la cancellazione del pignoramento il costo risulta pari a **294,00€**.

***Punto 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 e accessori. 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.;*

Il compendio pignorato è composto da unità immobiliare a destinazione **Ufficio** ed è situato al piano primo del più ampio condominio ubicato in Via Piave n. 3, il tutto nel centro abitato di Chiusi Scalo.

L'accesso all'unità immobiliare ad uso ufficio avviene tramite le scale condominiali interne, attraverso un portone d'ingresso identificato dal numero civico 3 di Via Piave, nel Comune di Chiusi. L'ingresso è agevolato da una buona visibilità e da una collocazione centrale rispetto al contesto urbano, che ne favorisce la raggiungibilità sia pedonale che veicolare.

L'immobile si sviluppa al primo piano di un edificio condominiale e presenta una superficie netta calpestabile pari a circa 107,69 mq, cui si aggiunge una terrazza esterna di circa 24,24 mq, per una superficie commerciale complessiva di circa 138,23 mq. L'altezza interna utile dei locali è pari a 3,55 metri, garantendo una buona volumetria ed una buona ampiezza negli ambienti.

La distribuzione interna degli spazi è razionale e funzionale all'uso ufficio, ed è così articolata: un corridoio centrale di 19,85 mq che funge da elemento distributivo per tutti gli ambienti; tre locali destinati a studio professionale, con superfici rispettive di 21,25 mq, 18,50 mq e 14,78 mq; una sala d'attesa di 12,33 mq, posta in posizione frontale rispetto all'ingresso; un locale archivio di 8,85 mq, atto alla conservazione di documentazione e materiali d'ufficio; un bagno di 8,48 mq, dotato di pavimento in graniglia e rivestimenti in gres; un ripostiglio di 3,65 mq.



L'unità è dotata di impianto elettrico, attualmente disconnesso dal contatore, e di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano, destinata alla produzione di acqua calda sanitaria e al riscaldamento mediante termosifoni installati nei principali ambienti. Tuttavia, alla data del sopralluogo, l'impianto risultava non funzionante.

Le finiture interne si presentano in condizioni discrete: i pavimenti sono realizzati in parte in graniglia e in parte in cotto, mentre le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Il bagno è completamente rivestito in piastrelle di ceramica. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno, con le finestre dotate di persiane anch'esse in legno.

Dal punto di vista catastale, l'immobile è censito al Comune di Chiusi al Foglio 63, Particella 339, Subalterno 33, categoria A/10 (uffici e studi privati), Classe 3, con una consistenza di 6,5 vani e una rendita catastale pari a € 1.678,48.

Alla data del primo accesso, l'intera proprietà si presentava in condizioni generali di conservazione discrete, con alcuni elementi impiantistici da verificare e potenziali interventi di manutenzione ordinaria da eseguire per ripristinare la piena funzionalità e valorizzare l'immobile.

Punto 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;*

- Le descrizioni attuali dei beni pignorati risultano conformi a quanto riportato negli atti di pignoramento e consentono una univoca individuazione dei beni.
- Anche le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia del Territorio di Siena con protocollo n. SI0141264 del 08/11/2012 rappresentano correttamente lo stato di fatto in cui l'unità immobiliare è stata rilevata alla data del 1°accesso utile effettuato congiuntamente al custode giudiziario incaricato in data 09/05/2025.

Punto 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*

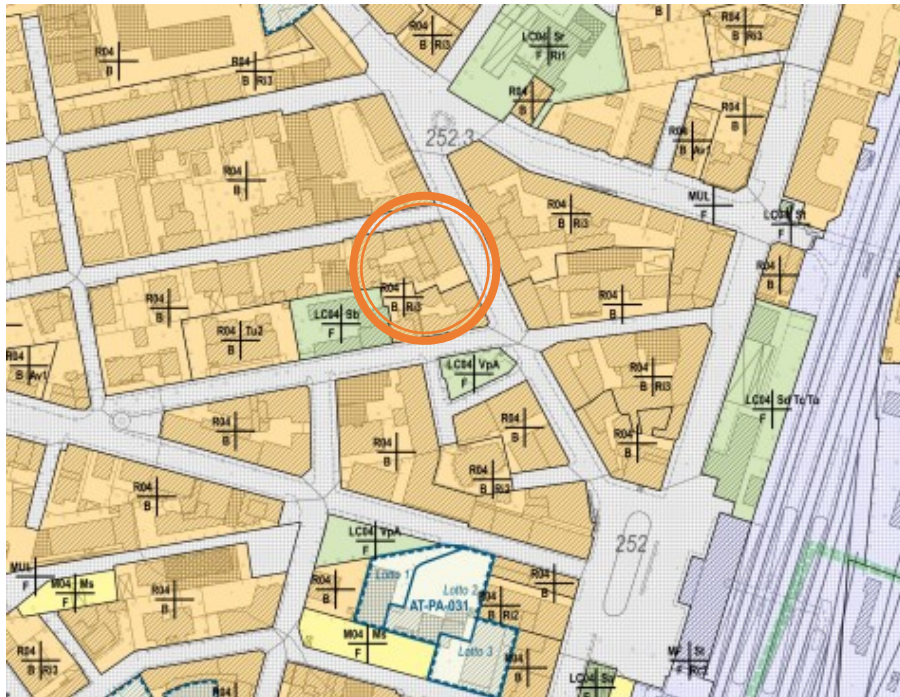


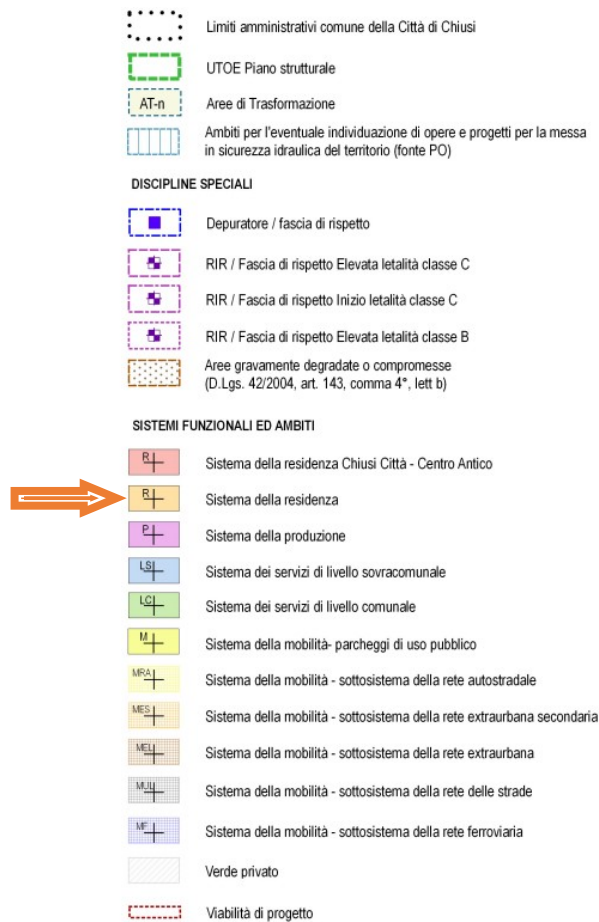
dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

- Per quanto sopra riscontrato, non si rende necessario procedere ad alcun aggiornamento dei dati e/o delle rappresentazioni catastali

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

Secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta ricadere in area classificata come "sistema della residenza" (R) la cui trasformazione, trovandosi in una delle zone siglate con "ri3", è normata dall'art. 70 comma 4 delle NTA, di cui segue l'estratto.





4. Trasformazione ri3

Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla **ri3** e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento

all'intervento di **trasformazione di tipo 3**, sono consentiti i seguenti interventi:

- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio;
- demolizione con fedele ricostruzione intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali, nonché nella stessa collocazione e sedime e con lo steso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- demolizione con ricostruzione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e loro ricostruzione, anche accorpandoli tra loro, all'interno del resede di riferimento anche in diversa collocazione o in aderenza all'edificio principale;
- trattamenti delle superfici esterne anche con il ripristino e sostituzione di alcuni elementi nel rispetto degli elementi tipologici e formali originari, senza modifica della sagoma dell'edificio;
- eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi impianti senza modifica della sagoma dell'edificio;
- incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne;
- riapertura di porte, finestre, logge e portici tamponati e modifiche dimensionali alle aperture esistenti.
- apertura di nuove porte, finestre;
- realizzazione di logge e portici;

Non sono consentiti:

- la modifica dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio ad eccezione della realizzazione di nuove logge e portici e dell'intervento di demolizione con ricostruzione di volumi secondari in aderenza all'edificio principale;
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Segue, inoltre, la “schedatura patrimonio edilizio Piano Operativo 2015” del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare



 Comune della Città di Chiusi Provincia di Siena		Piano Operativo 2015	
SCHEDATURA PATRIMONIO EDILIZIO - CENTRI ABITATI		Scheda Numero: 04 . 150	
Toponomimo/via:	via Piave	UTOE	4. Chiusi Scalo
Estratto CTR	Estratto Catastale		
			
Destinazione edificio da rilievo	residenziale	Destinazione edificio da ctr	edificio residenziale
Epoca di costruzione	ante 1954	Stato di conservazione	buono
Valore storico	nessuno	Edificio compreso in AT numero	
Superficie coperta mq	812	Numero piani FT (edificio principale)	2
Altezza ml (edificio principale)	8	Volume complessivo mc	690
Note	attività commerciale al piano terra	Vincolo	-
Foto 1	Foto 2		
			

Pagina 150

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



Punto 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 richiesta di accesso agli atti amministrativi comunali, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare in data 07/04/2025 una prima richiesta di accesso al Comune, con l'intento di ricercare le pratiche edilizie indicate sui registri di archivio e riguardanti le unità immobiliari pignorate per estrarre la documentazione di interesse. Dall'esame della cartografia, dei registri e dei fascicoli conservati negli archivi risulta che: il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967, come si può evincere dalla ortofoto IGM del 1954, in cui risulta già individuabile tale fabbricato.

Dalla testimonianza della proprietà, secondo le memorie tramandate in famiglia, il fabbricato sarebbe stato costruito per iniziativa dei f.lli (avi dell'esecutata) tra il 1914 ed il 1917.

Nonostante le ricerche effettuate anche con la collaborazione dei tecnici dell'U.T.C., non è stato però possibile reperire presso gli archivi comunali nessuna pratica edilizia riguardante la concessione originaria di edificazione; sono presenti invece due pratiche edilizie riguardanti entrambe la manutenzione delle facciate, della copertura e delle persiane dell'intero fabbricato:

La DIA 1247/04 Protocollo 12857 del 07/08/2004 ha come oggetto le parti di facciate prospicienti Via Piave e Via Leonardo da Vinci (Fine Lavori 31/03/2007), mentre la DIA 1248/04 Protocollo 12858 del 07/08/2004 ha come oggetto le facciate in parte su Via Piave ed in parte sulla corte interna del condominio stesso (Fine Lavori 01/04/2007); queste pratiche non hanno quindi riguardato modifiche interne od esterne all'unità immobiliare in oggetto.



Attraverso l'accesso presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siena è stato possibile reperire le planimetrie di impianto risalenti al 11/04/1958, il cui identificativo risultava essere il sub 10; successivamente, come si evince dalla visura storica, questo sub (così come gli adiacenti sub 6 e 7) è stato soppresso con variazione del 21/12/1989 per "frazionamento, fusione, sopraelevazione e variazione spazi interni", dando origine al nuovo sub 15.

Quest'ultimo è divenuto poi l'attuale sub 33 con Variazione della destinazione da abitazione ad ufficio del 08/11/2012 Pratica n. SI0141264 in atti dal 08/11/2012.

Ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis del sopracitato DPR 380/2001 come modificato dal c.d. "Salva Casa", si può ritenere, in assenza di titoli edilizi successivi, che lo stato legittimo dell'unità immobiliare sia quello rappresentato nella planimetria catastale originaria del 11/04/1958 (sub10).

Sia dalle successive planimetrie catastali, sia dai rilievi effettuati in occasione del primo accesso all'immobile, è stato possibile rilevare alcune difformità rispetto alla configurazione rappresentata nella planimetria originaria datata 1958. Tali discrepanze, seppur di modesta entità, risultano comunque significative ai fini della corretta rappresentazione dello stato attuale dei luoghi.

In particolare:

- Realizzazione di un ripostiglio: è stata riscontrata la presenza di un piccolo vano adibito a ripostiglio, realizzato in aderenza alla parete perimetrale che confina con il vano scale condominiale. Tale elemento non risulta riportato nella planimetria del 1958, suggerendo che si tratti di un intervento successivo, verosimilmente eseguito per ottimizzare gli spazi interni e migliorare la funzionalità dell'unità immobiliare.
- Presenza di un armadio a muro nel corridoio centrale: nella parte terminale del lungo corridoio centrale è stato rilevato un armadio a muro incassato, non rappresentato nella planimetria originaria del 1958. Tuttavia, si ritiene plausibile che tale omissione sia riconducibile ad una rappresentazione imprecisa o semplificata nella documentazione dell'epoca, piuttosto che ad una modifica sostanziale intervenuta successivamente. A conferma di ciò, l'elemento risulta correttamente riportato nella planimetria catastale aggiornata e presentata in data 21/12/1989, che offre una rappresentazione più fedele e dettagliata dello stato dei luoghi.
- Modifica della terrazza sul lato sud-ovest: la terrazza ubicata sul lato sud-ovest dell'immobile ha subito una lieve variazione nella suddivisione delle superfici tra il



subalterno oggetto della presente perizia e quelli adiacenti. Tale modifica ha comportato una riduzione marginale della superficie di pertinenza del subalterno in esame, a favore dei due subalterni confinanti.

Risulta invece totalmente congruente con la situazione reale attuale la rappresentazione della planimetria catastale presentata con Dichiarazione protocollo n. SI0141264 del 08/11/2012.

Per tali interventi, come sopradetto, non è stata trovata presso gli archivi comunali, nessuna pratica edilizia o pratica di condono.

Pertanto si dovrà provvedere a depositare apposita pratica edilizia riportante la rappresentazione grafica attuale ed ottenere così i necessari titoli autorizzativi edilizi.

Per quanto riguarda invece il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, si precisa che tale trasformazione è stata effettuata in epoca antecedente all'approvazione del Piano delle Funzioni da parte del Comune di Chiusi, avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n. 79 in data 07/11/2005. In assenza, all'epoca, di uno strumento urbanistico che regolamentasse in modo puntuale le destinazioni d'uso consentite per le diverse zone del territorio comunale, il cambio d'uso è stato eseguito nel rispetto della normativa vigente, senza necessità di acquisire un titolo edilizio specifico. Pertanto l'intervento, che al tempo non era soggetto a richieste di autorizzazioni, risulta conforme alle disposizioni urbanistiche ed edilizie.

- Non si è rilevata la presenza nel compendio pignorato di rifiuti speciali e/o pericolosi da smaltire.

Punto 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, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia).*



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;

I beni risultano liberi, nella piena disponibilità dell'esecutata e non sono gravati da contratti di godimento a favore di terzi.

- Si andrà in ogni caso a determinare il Giusto Prezzo di Locazione:

Sulla base dei parametri dimensionali come calcolati in risposta al successivo quesito n.17, si determina di seguito il giusto prezzo di locazione dell'intero compendio, basandosi sui valori di mercato riportati da OMI.

Per la tipologia con destinazione terziaria, nella zona di riferimento, si rilevano valori OMI degli affitti compresi tra 2,60 e 3,90 €/mq x mese.

Per l'immobile in oggetto, considerando la posizione abbastanza centrale nell'abitato di Chiusi Scalo si ritiene congruo adottare quindi come valore di riferimento medio tra quelli sopra rilevati, ovvero il valore di 3,25€/mq x mese.

Applicando questo valore alla Superficie Commerciale dei beni oggetto di valutazione (pari a 138,23mq) si ottiene un valore di locazione pari a $138,23\text{mq} \times 3,25\text{€/mq} = 449,25 \approx 450,00 \text{ €/mese}$ che determina il

Giusto Prezzo di Locazione dell'immobile

450,00€/mese

Pari ad un canone annuo di 5.400,00 €

Punto 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;*

- Si allegano certificati anagrafici in apposito fascicolo.

Punto 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'impianto elettrico risulta realizzato secondo la tipologia "sfilabile", con posa sottotraccia, e si presenta dotato di un quadro elettrico generale di installazione piuttosto recente che consente la protezione generale e il sezionamento delle linee di alimentazione relative alle diverse utenze luce e calore. Tali linee sono alimentate da un contatore di utenza regolarmente allacciato alla rete di distribuzione pubblica. Dell'impianto è stato possibile reperire la relativa Dichiarazione di Conformità rilasciata in data 03.05.2008 dalla ditta _____, che ha provveduto all'installazione del quadro elettrico.

Il sistema di riscaldamento dell'unità immobiliare è costituito da una caldaia murale alimentata a gas metano, attualmente non funzionante. Tale impianto era originariamente destinato a garantire sia il riscaldamento degli ambienti interni sia la produzione di acqua calda sanitaria. L'inattività della caldaia renderà necessario un intervento tecnico per il ripristino o la sostituzione dell'apparecchio, al fine di assicurare il comfort termico e l'efficienza igienico-sanitaria dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di perizia, destinata ad uso ufficio, risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (APE) al momento dell'ispezione. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni, si è provveduto alla redazione dell'APE e alla sua trasmissione agli organi competenti in materia tecnico-amministrativa. Tale attestato, redatto dal sottoscritto Consulente Tecnico in data 03/11/2025, ha validità decennale fino al 03/11/2035.

Dall'analisi energetica condotta emerge che l'immobile, identificato catastalmente come edificio con destinazione ufficio (categoria E.2), sito in Chiusi Scalo via Piave n.3 [Foglio 63, Particella 339, Subalterno 33], presenta una prestazione energetica globale non rinnovabile (EP_{gl,nren}) pari a 170,33 kWh/m²anno, corrispondente alla Classe Energetica G.

Punto 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.);

Per la natura dei beni pignorati si ritiene necessario alla procedura, alienare gli stessi in un unico lotto, la cui descrizione può essere sinteticamente riassunta come:

Lotto Unico, costituito da una unità immobiliare destinata ad Ufficio, censita al N.C.E.U. di Chiusi al Fg 63 Part. 339 sub 33 Cat A/10, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, ubicato al piano primo dello stabile condominiale in Via Piave n.3, nel centro abitato di Chiusi Scalo, composto da tre vani con destinazione studio, una sala attesa, un locale archivio, un wc, un ripostiglio ed una terrazza.

***Punto 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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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 degli uffici, 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.

Trattandosi di una proprietà destinata ad ufficio si sono presi a riferimento per similitudine i beni di analoga categoria, individuabili come uffici del centro abitato di Chiusi Scalo. Sul mercato immobiliare locale in realtà di immobili in questa categoria edilizia ne sono presenti molto pochi e le richieste si aggirano tutte attorno ai 1.200,00€/mq, mentre i valori rilevati dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate sono compresi tra 670,00 e 1.000,00€/mq, e quelli di Borsinoimmobiliare.it, dove risultano valori tra 711,00 e 1.122,00€/mq.

Tenuto conto della tipologia di fabbricato (di tipo popolare) a cui appartiene l'ufficio, le condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, dello stato in cui viene posto in vendita l'immobile, si ritiene equo adottare prudenzialmente il valore medio tra quelli rilevati da OMI, pari a circa **830,00 €/mq** (leggermente inferiore alla media tra i valori OMI e i valori del Borsino Immobiliare, per tenere conto dello stato di non funzionamento della caldaia).

Il valore unitario come sopra determinato, verrà applicato alle Superfici Commerciali Vendibili (SCV) dei fabbricati, calcolate in osservanza del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito la determinazione della SCV ed i relativi Valori Commerciali Lordi (VCL).

Unità immobiliare ad uso ufficio in condominio (Sub. 33)

<u>Ufficio P.1 Sub 33</u>	SL = 129,75mq => SCV = 129,75 x 100% =	129,75mq
<u>Terrazza P.1 Sub 33</u>	SL= 24,24mq => SCV = 24,24 x 35% =	<u>8,48mq</u>

Sommando i valori parziali si ottiene così una superficie commerciale



vendibile pari a: **Totale SCV** **= 138,23mq**

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

$$\text{VCL} = 138,23 \text{ mq} \times 830,00 \text{ €/mq} = 114.730,00 \text{ €}$$

A tale valore andranno poi dedotti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica stimabili in circa 5.000,00 € comprensivi di spese di istruttoria, diritti di segreteria e spese tecniche. Il valore che se ne ricava al netto di tali costi può essere arrotondato quindi al valore netto pari a: 110.000,00 €

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

$$110.000,00 \text{ €} \times -15\% = - 16.500,00 \text{ €}$$

$$110.000,00 \text{ €} - 16.500,00 \text{ €} = 93.500,00 \text{ €}$$

Arrotondabile per eccesso al

Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 94.000,00 €
(euro Novantaquattromila/00)

Riassumendo si può quindi concludere che il compendio pignorato può essere posto in vendita come:

“Lotto Unico, costituito da una unità immobiliare con destinazione di Ufficio, censita al N.C.E.U. di Chiusi al Fg 63 Part. 339 sub 33 Cat A/10, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, ubicato al piano primo dello stabile condominiale in Via Piave n.3, nel centro abitato di Chiusi Scalo, composto da tre vani con destinazione studio, una sala attesa, un locale archivio, un wc, un ripostiglio ed una terrazza”.

Al Valore a Base di Vendita del LOTTO UNICO = 94.000,00 €
(euro Novantaquattromila/00)

Punto 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 congruagli 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 (1/1).

Punto 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.

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

- Caso non ricorrente.

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, ritiene di avere esaurientemente e coscienziosamente espletato l'incarico affidatogli.

Chianciano Terme, 23/12/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO


Architetto
CLAUDIO CENCETTI
N° 307
Sez. A/a
PROVINCIA DI SIENA



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Atti del Procedimento

Atto di Pignoramento
Nota di Trascrizione
Certificazione Notarile sostitutiva

2. Documentazione Catastale

Visure storiche per immobile
Estratto di mappa,
Elenco subalterni
Planimetria Catastale attuale e precedenti

3. Atto di Provenienza

Nota di Trascrizione di Accettazione Tacita di eredità

4. Titoli Edilizi depositati agli Atti del U.T. Comunale

5. Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)

A.P.E. ufficio
Attestato di Trasmissione telematica

6. Raccolta Documentazione Fotografica

7. Verbali di Accesso all'immobile, rilievo e certificati

Relazione di 1°Accesso
Rilievo dello stato di consistenza degli immobili
Certificati anagrafici

