

## TRIBUNALE DI SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare n. 17/2019

PROMOSSA DA: **JULIET spa**

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE: **Dott. Flavio MENNELLA**

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 e-mail [info@giuseppevannini.com](mailto:info@giuseppevannini.com) nominato dalla S.V. Ill.ma con decreto del 10/08/2019 Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, deposita la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

#### INDICAZIONI PERITALI

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2) trasmettere al custode giudiziario la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:



a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3) segnalare tempestivamente al giudice delle esecuzioni immobiliari ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

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

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

6) verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione; evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante*;

7) segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene,



comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente),

procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente

impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità;

8) segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti)

risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando

autonomi identificativi catastali;

9) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento

delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere

effettuate previa richiesta al giudice delle esecuzioni immobiliari e soltanto nel

caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

10) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

11) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la

corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per

i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in

caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione

competente, della relativa richiesta;

12) indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ecc.) prevista dallo strumento

urbanistico comunale;

13) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di

costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -

edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se



l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, co. 5 del d.P.R. 380/2001, nonché 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

14) qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica;

15) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

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

17) descrivere, previo necessario accesso e verifica della toponomastica ufficiale vigente, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, frazione o località, indirizzo completo di numero civico (se assegnato), scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in mq (soltanto per i fabbricati), confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, indicando la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico;



- 18) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, tenuto conto del maggior aggravio di spese rappresentato, per la procedura, dal contributo per la pubblicazione sul portale pubblico delle vendite; nel caso di formazione di più lotti provvedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 19) se l'immobile è pignorato soltanto *pro quota* specificare se il medesimo risulti comodamente divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla 1. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) verificare, prima dell'accesso con il custode giudiziario e mediante ogni opportuna ispezione anche presso le pubbliche amministrazioni, se risultino titoli di godimento registrati, in caso positivo richiederne copia e trasmetterla senza indugio al custode giudiziario stesso; accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e dall'eventuale locatario i contratti di godimento; qualora risultino



contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva

(registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento)

indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia

ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge

del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione

della casa coniugale;

22) segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c. e fornendo in tal

caso l'espressa indicazione dell'ammontare del giusto prezzo della

locazione;

23) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,

storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare

l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli

stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati

o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare

comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis,

co. 1, n. 8 e 9 disp. att. c.p.c.;

24) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e

compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione

delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento

prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati

relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la



stessa tipologia di bene, ove possibile anche mediante consultazione di atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

Adempimenti ulteriori:

trasmettere al custode giudiziario IVG, entro venti giorni dal conferimento dell'incarico, copia degli eventuali titoli di godimento opponibili alla procedura (ad esempio: contratto di locazione registrati, oppure contratti di affitto sottoscritti con l'assistenza delle associazioni di categoria);  
fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte, redigendo apposita relazione;  
inviare, a mezzo di posta raccomandata con avviso di ricevimento o di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario IVG, almeno trenta giorni



prima dell'udienza di autorizzazione alla vendita ed assegnando alle parti un termine

non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso

di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, l'elaborato

peritale, completo di tutti gli allegati, in modalità telematica PCT; a tal fine, all'interno

della cosiddetta busta telematica l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima

in versione integrale e firmata digitalmente, mentre come allegati dovrà essere

inserita anche la relazione in formato anonimo;

allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero

compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini,

accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi), tenendo presente che tale

documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale

fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti

in doppia versione - integrale e anonima - laddove siano presenti fotografie ritraenti

volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti,

essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet); allegare alla

relazione:

- a) planimetrie catastali;
- b) visure catastali per attualità;
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti);
- d) certificazione energetica;
- e) servizio fotografico (con la precisazione che le fotografie non devono essere modificate rispetto alla forma nativa dello scatto, salve eventuali variazioni per il rispetto della riservatezza. Gli originali



devono essere a colori);

f) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

g) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le operazioni saranno eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice e in nessun caso saranno sospese o anche solo ritardate su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice.

Con la perizia di stima l'esperto ha facoltà di depositare anche la richiesta di liquidazione di un acconto nella misura stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.

Entro trenta giorni dall'aggiudicazione l'esperto ha l'onere di depositare la richiesta di liquidazione del proprio compenso.

Ordina:

alle pubbliche amministrazioni di consentire all'esperto nominato l'accesso e l'acquisizione diretta (anche in copia semplice) dei documenti che si profilassero necessari od utili per l'espletamento dell'incarico; precisando che in particolare l'esperto è autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; l'esperto è altresì autorizzato a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza esente da imposta di bollo in relazione a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



RISPOSTE ALLE INDICAZIONI PERITALI

In sede di udienza di conferimento dell'incarico viene sostituito il debitore nella custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. Ill.ma, quale custode dell'immobile pignorato, l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo – Montepulciano – Siena, assegnando al predetto istituto, in qualità di ausiliario del G.E., tra gli altri compiti quello di assistere il sottoscritto esperto stimatore negli accessi al compendio pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare i primi accessi agli immobili pignorati contestualmente ai primi accessi del C.T.U., da svolgersi unitamente alla presenza del sottoscritto.

Il primo sopralluogo presso i beni pignorati oggetto della procedura esecutiva siti nei comuni di: Castelnuovo Berardenga (SI) Fraz. Ponte a Bozzone (LOTTO 1), Poggibonsi (SI) Fraz. Bellavista (LOTTO 2), Siena Via Quinto Settano (LOTTO 3), Siena Via della Pergola (LOTTO 4), Siena Via Camollia (LOTTO 5), Siena Via dei Rossi (LOTTO 6), Siena Via Enrico Berlinguer (LOTTO 7), Siena Loc. Poggio al Vento (LOTTO 8) sono stati effettuati dal sottoscritto i giorni 11 e 14 novembre 2019 con la presenza del custode giudiziario nominato e dei debitori esecutati. Un secondo sopralluogo ricognitivo assieme al custode giudiziario è avvenuto in data 28/9/2023, essendo stata sospesa la procedura e le relative operazioni peritali fino al 3/3/2023 su ordinanza del GE del 9/12/2021 (**Allegato A**).

**RISPOSTA AL PUNTO N. 1**

Il sottoscritto, avendo preliminarmente verificato la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), non rileva nessun documento mancante o inidoneo ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.



### RISPOSTA AL PUNTO N. 2

Il sottoscritto ha trasmesso al custode giudiziario i fogli di mappa delle particelle pignorate accertando la conformità tra la descrizione attuale dei beni con quella contenuta nel pignoramento, consentendo la loro identificazione.

### RISPOSTA AL PUNTO N. 3

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata e la provenienza degli immobili pignorati risulta certificata nella documentazione in atti, il sottoscritto ad ogni modo ha provveduto ad estrarre ed allegare le copie delle note di trascrizione delle provenienze al ventennio degli immobili pignorati (**Allegato B**).

### RISPOSTA AL PUNTO N. 4

Il beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siena alla sezione fabbricati dei comuni Castelnuovo Berardenga e Siena ed alla sezione terreni dei comuni di Siena e Poggibonsi, intestati ai Sig.ri (debitori eseguiti) per le rispettive quote di proprietà sottoelencate.

Quanto sopra risulta così di seguito catastalmente individuato come da estratta documentazione catastale allegata (**Allegato C**):

#### Comune di Castelnuovo Berardenga - Catasto Fabbricati – LOTTO N.1

<u>Destinazione</u>	<u>Prop.</u>	<u>Fg</u>	<u>P.IIa</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons</u>	<u>Sup.</u>	<u>Rendita €</u>	<u>Foto</u>
Autorimessa	1/1	58		8	C/6	5	49 mq	54 mq	€ 118,94	<b>1, 2, 3</b>
Abitazione	1/1	58		2	A/2	3	8,5 vani	194 mq	€ 943,82	
				10						<b>da 4 a 21</b>

#### Comune di Poggibonsi – Catasto Terreni - LOTTO N.2



Fg.	P.IIa	Porz.	Qualità classe		Sup.			Foto	
					ha	are	ca		
50			Seminativo arb.	2	02	80	<b>aerea, 22, 23</b>		
50			Seminativo arb.	2	02	70	<b>aerea, 22, 23</b>		
50			Seminativo arb.	2	01	00	<b>aerea, 24</b>		
50			Seminativo arb.	2	00	20	<b>aerea, 22, 23</b>		
50			Seminativo arb.	2	00	10	<b>aerea, 25</b>		

Comune di Siena - Catasto Fabbricati - LOTTO N.3

Destinazione	Prop.	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Rendita €	Foto
Abitazione	1/1	12		18	A/2	5	6,5 vani	121 mq	€ 1.225,29	<b>da 26 a 39</b>
Autorimessa	1/1	12		31	C/6	9	21 mq	23 mq	€ 170,28	<b>da 40 a 42</b>

Comune di Siena - Catasto Fabbricati + Terreni - LOTTO N.4

Destinazione	Prop.	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Rendita €	Foto
Abitazione	1/3	64		9	A/2	4	7,5 vani	149 mq	€ 1.200,76	<b>da 43 a 58</b>
Resede				10						<b>44, 59, 60</b>
Magazzino	1/3	64		20	C/2	6	10 mq	14 mq	€ 43,90	<b>63</b>
Autorimessa	1/3	64		17	C/6	4	21 mq	26 mq	€ 79,17	<b>61, 62</b>
Incolto ster.	1/4	64						265 mq		<b>64</b>
Bosco Ceduo	1/4	64						1229 mq		<b>64</b>
Uliveto	1/4	64						2620 mq		<b>64</b>

Comune di Siena - Catasto Fabbricati - LOTTO N.5

Destinazione	Prop.	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Rendita €	Foto
Abitazione	1/2	68		4	A/3	4	8 vani	146 mq	€ 1.136,21	<b>da 65 a 82</b>



Comune di Siena - Catasto Fabbricati – LOTTO N.6

Destinazione	Prop.	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Rendita €	Foto
Abitazione	1/2	132		17	A/4	3	3,5 vani	88 mq	€ 388,63	da 95 a 102
Abitazione	1/2	132		18	A/4	3	3 vani	61 mq	€ 333,11	da 83 a 94

Comune di Siena - Catasto Fabbricati - LOTTO N.7

Destinazione	Prop.	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Rendita €	Foto
Abitazione con cantina	1/1	3		5	A/3	1	4,5 vani	103 mq	€ 371,85	da 107 a 119
Resede		3		1	BCNC					Da 103 a 106

Comune di Siena – Catasto Terreni – LOTTO N.8

Fg.	P.IIa	Porz.	Qualità classe	Sup.			Foto
				ha	are	ca	
64			seminativo	3	54	80	aerea, 120-125
64			seminativo	3	22	10	aerea, 120-125
64			Pascolo	U	01	90	aerea, 120-125
64			seminativo	3	65	30	aerea, 120-125
64			Pascolo	U	11	20	aerea, 120-125
64			seminativo .	3	33	20	aerea, 120-125
64			Bosco Ceduo	2	17	25	aerea, 120-125
64			seminativo .	3	09	40	aerea, 120-125
64			seminativo .	3	06	50	aerea, 120-125
64			Bosco Ceduo	2	14	00	aerea, 120-125
64			seminativo .	3	19	40	aerea, 120-125
64			Pascolo cespug.	U	02	80	aerea, 120-125
64			Bosco Ceduo	2	14	10	aerea, 120-125
64			Bosco Ceduo	2	13	25	aerea, 120-125



I beni immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare trovano corrispondenza tra la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella dello stato attuale dei luoghi, non riscontrando difformità e/o porzioni aliene.

**RISPOSTA AI PUNTI N. 5 + 6 + 7 + 8 + 9**

Come emerso nelle operazioni peritali si fa presente che fin dal primo sopralluogo è risultata una situazione catastale depositata in parte difforme dallo stato dei luoghi rilevato. Nel dettaglio:

\*Castelnuovo Berardenga (SI) Fraz. Ponte a Bozzone (**LOTTO 1**):

- relativamente al sub. 8 (garage) si riscontra la presenza di una finestra alta sul lato sinistro non presente nella relativa planimetria catastale che, tuttavia, può considerarsi conforme e/o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circ. Ag. Entrate n. 2/2010.

- relativamente ai sub. 2+10 (abitazione) sono state realizzate modifiche ai piani seminterrato, terreno e primo. Le stesse, (l'argomento verrà trattato nel prosieguo al successivo punto 13 relativamente alle questioni urbanistiche) risultano solo in parte legittime dal punto di vista urbanistico, motivo per cui non è possibile procedere all'aggiornamento catastale, che competerà all'eventuale aggiudicatario nelle more delle necessarie regolarizzazioni e/o ripristini.

Si è accertata infine la corrispondenza dei beni con l'atto di provenienza in riferimento all'atto di divisione a rogito Notaio Ceccherini di Siena del 05.04.1983 trascritto a Siena in data 08.04.1983 al n. 1852 rp. (all'epoca era stata trasferita una porzione di un più ampio fabbricato in corso di costruzione per il quale veniva indicata la sola particella catastale n.139 che tuttora identifica il bene)

\*Poggibonsi (SI) Fraz. Bellavista (**LOTTO 2**):



Trattasi di n. 5 marginali e residue particelle di terreno adiacenti a pregresse

lottizzazioni intestate solo per minima parte all'esecutato, correttamente

rappresentate sulla mappa catastale. Le p.lle di fatto sono utilizzate come orti in

adiacenza ad un fabbricato condominiale risultando intercluse. Le p.lle costituisco

porzioni di sede stradale antistante un camminamento pedonale ed un ingresso

privato.

Si è accertata la corrispondenza dei beni con l'atto di provenienza in riferimento alla

successione di deceduto a Siena il 06.06.1978 e registrata a Siena al n. 31 Vol 405 in

data 08.01.1979 ed ivi trascritta il 23.01.1979 al n. rp ed alla successione di deceduta

a Sovicille il 04.12.2015 e registrata a Siena al n. 680 Vol 9990 in data 07.06.2016 ed

ivi trascritta il 09.08.2016 al n. rp.

\* Siena Via Quinto Settano (**LOTTO 3**):

La planimetria dell'appartamento sub. 18 appare conforme allo stato di fatto e/o

comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della

circ. Ag. Entrate n. 2/2010.

La planimetria del garage sub. 31 appare NON conforme allo stato di fatto per

intervenute modifiche (realizzazione di soppalco) non legittime dal punto di vista

urbanistico (l'argomento verrà trattato nel prosieguo al successivo punto 13

relativamente alle questioni urbanistiche), motivo per cui non è possibile procedere

all'aggiornamento catastale, che competerà all'eventuale aggiudicatario nelle more

delle necessarie regolarizzazioni e/o ripristini.

Si è accertata la corrispondenza dei beni con l'atto di provenienza in riferimento alla

successione di deceduta a Castelnuovo B.ga il 03.09.2002 e registrata a Siena al n.

53 Vol 633 in data 28.02.2003 ed ivi trascritta il 30.04.2003 al n. rp ed alla



successione di deceduto a Siena il 16.04.2005 e registrata a Siena al n. 99 Vol 653 in data 27.07.2005 ed ivi trascritta il 10.09.2005 al n. rp.

**\*Siena Via della Pergola (LOTTO 4):**

La planimetria del magazzino sub. 20 appare conforme allo stato di fatto e/o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circ. Ag. Entrate n. 2/2010.

La planimetria garage sub. 17 appare conforme allo stato di fatto e/o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circ. Ag. Entrate n. 2/2010.

La planimetria dell'appartamento sub. 9+10 appare NON conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche (realizzazione di soppalco sopra porzione del piano terra) non legittime dal punto di vista urbanistico (l'argomento verrà trattato nel prosieguo al successivo punto 13 relativamente alle questioni urbanistiche), motivo per cui non è possibile procedere all'aggiornamento catastale, che competerà all'eventuale aggiudicatario nelle more delle necessarie regolarizzazioni e/o ripristini.

Si è accertata infine la corrispondenza dei beni con l'atto di provenienza in riferimento all'atto di divisione a rogito Notaio Pagano di Siena rep. 18362 del 17.06.2016 trascritto a Siena in data 07.07.2016 al n. rp.

**\* Siena Via Camollia (LOTTO 5):**

La planimetria dell'appartamento sub. 4 appare NON conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche non tutte legittime dal punto di vista urbanistico (l'argomento verrà trattato nel prosieguo al successivo punto 13 relativamente alle questioni urbanistiche), motivo per cui non è possibile procedere all'aggiornamento catastale,



che competerà all'eventuale aggiudicatario nelle more delle necessarie  
regolarizzazioni e/o ripristini.

Si è accertata infine la corrispondenza dei beni con l'atto di provenienza in riferimento  
all'atto di compravendita a rogito Notaio Magi di Siena rep. 15295 del 22.12.1992  
trascritto a Siena in data 30.12.1992 al n. rp.

**\* Siena Via dei Rossi (LOTTO 6):**

La planimetria dell'appartamento sub. 17 appare conforme allo stato di fatto e/o  
comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della  
circ. Ag. Entrate n. 2/2010.

La planimetria dell'appartamento sub. 18 appare conforme allo stato di fatto e/o  
comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della  
circ. Ag. Entrate n. 2/2010.

Si è accertata infine la corrispondenza dei beni con l'atto di provenienza in riferimento  
all'atto di Compravendita a rogito Notaio Ceccherini di Siena rep. 18662 del  
21.06.1993 trascritto a Siena in data 25.06.1993 al n.rp. (nell'atto veniva trasferito  
l'originario sub. 12 che successivamente ha generato gli attuali sub. 17 e 18).

**\* Siena Via Enrico Berlinguer (LOTTO 7):**

Emerge una situazione "particolare" nella quale una porzione dell'appartamento  
pignorato è stata arbitrariamente "staccata" dall'unità originaria ed accorpata al  
contiguo appartamento (della stessa proprietà e non pignorato) mediante  
tramezzatura e collegamento con l'unità adiacente non pignorata. La situazione che  
precede, non regolare neppure dal punto di vista urbanistico, dovrà necessariamente  
essere ripristinata mediante demolizione della tramezzatura e chiusura della porta.



Oltre a quanto precede si riscontrano varie modifiche interne in parte non regolari dal

punto di vista urbanistico (l'argomento verrà trattato nel prosieguo al successivo

punto 13 relativamente alle questioni urbanistiche), motivo per cui non è possibile

procedere all'aggiornamento catastale, che competerà all'eventuale aggiudicatario

nelle more delle necessarie regolarizzazioni e/o ripristini.

Si è accertata infine la corrispondenza dei beni con l'atto di provenienza in riferimento

all'atto di donazione a rogito Notaio Cocchia di Siena rep. 416 del 05.02.2004

trascritto a Siena in data 20.02.2004 al n. rp.

Il debitore esecutato risulta titolare del bene comune non censibile individuabile nel

resede circostante, non pignorato, posto a servizio del bene pignorato, dotato di

autonomo identificativo catastale (Sub.1). Il bene comune sopra citato costituisce

naturale pertinenza privo di autonomia funzionale e reddituale.

In casi analoghi, il G.E., ritenendo di aderire ad una corrente giurisprudenziale

secondo la quale, in casi simili, non sarebbe necessaria l'estensione del

pignoramento ai beni non censibili così come descritti, ha ritenuto gli stessi

ricompresi pur senza necessità di estensione.

Si rimette pertanto al G.E. ogni decisione in merito, segnalando che nella valutazione

a seguire verrà già ricompresa l'incidenza del Bene Comune Non Censibile, in modo

da mantenere comunque la validità del presente elaborato.

\* Siena Loc. Poggio al Vento (**LOTTO 8**):

Trattasi di particelle di terreno correttamente rappresentate sulla mappa catastale.

Si è accertata la corrispondenza dei beni con l'atto di provenienza in riferimento

all'atto di divisione a rogito Notaio Pagano di Siena rep. 18362 del 17.06.2016

trascritto a Siena in data 07.07.2016 al n. rp.



### RISPOSTA AL PUNTO N. 10

Tutti gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

#### ISCRIZIONI CONTRO:

- **Ipoteca Giudiziale** nn. iscritta in data 13/08/2013 per € 270.000,00 derivante da decreto ingiuntivo per € 228.750,00 a favore di MPS Capital Services Banca per le imprese SpA, con sede in Firenze, C.F: 00816350482 a carico dei debitori eseguiti

Annotazione n.565 del 10/5/2016 per RESTRIZIONE DI BENI.

Annotazione n.183 del 2/2/2023 per RESTRIZIONE DI BENI.

#### TRASCRIZIONI CONTRO:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** trascritto a Siena in data 15/02/2019 R.P. n. R.G. n. a favore di Siena Npl 2018 Srl con sede in Roma a carico dei debitori eseguiti

Per quanto riguarda le due unità immobiliari facenti parte il LOTTO 6 risultano essere del Sig. in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra

Si allega l'elenco sintetico delle formalità del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Siena (**Allegato D**).

### RISPOSTA AL PUNTO N. 11

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano identificati nelle mappe censuarie allegate (**Allegato C**). Si allegano i Certificati di Destinazione Urbanistica delle particelle distinte al catasto terreni dei comuni di Poggibonsi (LOTTO 2) e Siena (LOTTO 8) (**Allegato E**).

### RISPOSTA AL PUNTO N. 12

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per il LOTTO 2 è "territorio urbanizzato", "centro abitato", "tessuto urbano di formazione recente", "viabilità esistente", "verde pubblico attrezzato", "parcheggi pubblici".



L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per il LOTTO 8 è

“sistema delle colline sabbiose”, “zona territoriale omogenea E”, “sistema di fondovalle”.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per il LOTTO 4 è

“residenziale” con “filamenti del territorio aperto”, “disciplina di intervento di tipo 5”, “zona territoriale omogenea E”, “sistema delle colline sabbiose”.

L'utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici comunali per i LOTTI 1, 3, 5, 6, 7 è residenziale.

### RISPOSTA AL PUNTO N. 13

Gli immobili residenziali in oggetto sono conformi alle autorizzazioni, concessioni amministrative e pratiche edilizie di riferimento con le dovute precisazioni di seguito riportate ed emerse a seguito dell'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Castelnuovo Berardenga e di Siena e successivi riscontri tecnici peritali dopo gli accertamenti in loco.

- Castelnuovo Berardenga (SI) Fraz. Ponte a Bozzone (**LOTTO 1**): l'elenco cronologico delle pratiche edilizie e degli eventuali abusi/illeciti da sanare afferenti agli immobili risultano essere:

- CONCESSIONE EDILIZIA n.22 del 9/6/1981 per la costruzione di nuovo fabbricato residenziale per n.4 alloggi.

- CONCESSIONE EDILIZIA n.9 del 2/2/1982 variante in corso d'opera alla CE n.22 del 9/6/1981.

- AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla CE n.22 del 9/6/1981 prot. n.5127/82 del 15/2/1983.

- CONCESSIONE EDILIZIA n.52 del 17/8/1982 per la costruzione opere di recinzione del lotto.



- CONCESSIONE EDILIZIA n.64 del 25/8/1995 per la costruzione di un garage interrato.

- CONCESSIONE IN SANATORIA n.80 del 14/11/1996 prot. n.2131 per lavori di ampliamento e modifica del piano secondo sottotetto e modifiche esterne.

- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ART.26 L.28/2/1985 n.47 prot. n.8998 del 10/6/1999 PE n.223/99 per diversa distribuzione nella zona notte del secondo piano sottotetto.

- D.I.A. prot. n.6472 del 13/5/2004 PE n.164/04 per lavori di modifica alla zona giorno del piano primo.

- D.I.A. prot. n.18118 del 4/12/2007 PE n.360/07 per lavori di manutenzione straordinaria al piano seminterrato - non reperita negli archivi dell'amministrazione comunale come da dichiarazione rilasciata al sottoscritto – **(Allegato F).**

- D.I.A. prot. n.3471 del 10/3/2009 PE n.55/09 per l'installazione di gazebo in legno "pergola".

E' presente la autorizzazione di abitabilità Prot. n.4285 del 6/9/1983.

Relativamente ai sub. 2+10 (abitazione) dal punto di vista urbanistico risulta impossibile accertare la conformità del piano seminterrato per la mancanza della predetta pratica edilizia di riferimento, mentre al piano terreno è stata realizzata una serra chiusa in legno al posto della pergola permeabile autorizzata con la pratica edilizia n.55/09. Per il ripristino di quest'ultima difformità il sottoscritto considera necessaria una spesa di € 1.000,00.

- Siena Via Quinto Settano (**LOTTO 3**): l'elenco cronologico delle pratiche edilizie e degli eventuali abusi/illeciti da sanare afferenti agli immobili risultano essere:



- PERMESSO DI COSTRUZIONE n.7347 del 5/6/1961 per la costruzione di un fabbricato di civili abitazioni nella zona del Pietriccio.

- PERMESSO DI MODIFICHE n.8509 del 21/9/1962 al permesso di costruzione n.7347 del 5/6/1961.

- COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI prot. n.2198 del 15/1/2008 P.E. n.47853 per ordinaria manutenzione di intonaci, pavimentazione e impianto elettrico.

Nel prospetto retrostante del fabbricato condominiale è presente una rientranza strutturale ad angolo retto che nelle tavole allegate al permesso di costruzione risulta in diagonale: trattandosi di una variante non sostanziale posta in essere durante la costruzione del fabbricato e mai dichiarata, per la relativa regolarizzazione urbanistica lo scrivente propone il deposito di pratica edilizia ai sensi dell'art. 2 del regolamento comunale per la semplificazione, correzione e rettifica di difformità nei procedimenti edilizi, approvato con deliberazione C.C. 19 dicembre 2019, n. 240, con relative spese tecniche quantificabili in € 1.500,00.

Relativamente al sub.31 (garage) essendovi stato realizzato un soppalco in legno e ferro lo stesso andrà rimosso con una spesa quantificabile in € 500,00.

Si fa presente che ai garage condominiali si accede tramite diritto di passo sulla strada al civ. (atto a rogito Ginanneschi il 13/2/1963 trascritto il 16/2/1963 al n. RP).

Sull'accesso al piazzale antistante il garage esiste una servitù di passo e transito a favore della proprietà confinante sul lato destro, costituita con atto a rogito Ginanneschi il 22/1/1963 trascritto il 24/1/1963 al n. RP.

E' presente la dichiarazione di abitabilità Prot. n.64 del 19/12/1962.

- Siena Via della Pergola (**LOTTO 4**): l'elenco cronologico delle pratiche edilizie e



degli eventuali abusi/illeciti da sanare afferenti agli immobili risultano essere:

- LICENZA EDILIZIA n.13963 del 10/7/1969 per la costruzione del fabbricato.
- LICENZA EDILIZIA n.15283 del 29/10/1970 per la variante alla licenza edilizia n.13963 del 10/7/1969.
- CONCESSIONE EDILIZIA n.9747 di 2/9/1983 per i lavori di ampliamento del piano seminterrato.
- CONCESSIONE EDILIZIA n.11893 del 6/3/1984 per variante ai lavori di cui alla concessione edilizia n.9747 di 2/9/1983.
- CONCESSIONE EDILIZIA n.12716 del 5/7/1984 per seconda variante ai lavori di cui alla concessione edilizia n.11893 di 6/3/1984.
- CONCESSIONE EDILIZIA n.35558 del 5/7/2004 per ampliamento con sopraelevazione del piano seminterrato (attuale piano terreno).
- D.I.A. AMBIENTALE n.37762 del 7/10/2004 per variante alla concessione edilizia n.35558 del 5/7/2004.
- D.I.A. AMBIENTALE n.41117 del 5/10/2005 per variante alla pratica edilizia n.37762 del 7/10/2004.
- ATTIVITA' DI EDILIZIA LIBERA prot. n.38296 del 30/8/2012 comunicazione di inizio lavori per installazione di stufa a legna.

E' presente la certificazione di abitabilità del 16/4/2007.

Relativamente al sub.9 (appartamento) essendovi stato realizzato in difformità un soppalco in legno e ferro al di sopra del bagno del piano terreno (non sanabile per mancanza di altezza), lo stesso andrà rimosso con prolungamento a soffitto delle pareti del bagno, il tutto per una spesa quantificabile in € 6.000,00.

Lo scrivente segnala che l'autorimessa sub.17 è gravata da impianto di addolcimento dell'acqua a servizio anche di altre proprietà, inoltre il magazzino sub.20 ha accesso



intercluso da un'autorimessa confinante di altra proprietà; spetterà pertanto all'aggiudicatario agire in giudizio per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio da tale autorimessa. Tale mancanza di un accesso ed il conseguente incombenza addossato all'aggiudicatario, saranno considerati nella stima del lotto il quale scontrerà un prezzo di partenza inferiore rispetto a quello di un identico bene che sia già stato riconosciuto come fondo dominante.

- Siena Via Camollia (**LOTTO 5**): l'elenco cronologico delle pratiche edilizie e degli eventuali abusi/illeciti da sanare afferenti all'immobile risulta essere:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.10292 del 6/11/1982 per realizzazione di n.2 servizi igienici.

- COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ART.26 L.28/2/1985 n.47 prot. n.41813 del 21/11/1992 PE n.6211/92 per realizzazione di modifiche interne.

Nel corridoio ed in una stanza vi sono stati realizzati in difformità due soppalchi in legno e ferro (non sanabili per mancanza di altezze), gli stessi andranno rimossi per una spesa quantificabile in € 4.000,00.

- Siena Via dei Rossi (**LOTTO 6**): l'elenco cronologico delle pratiche edilizie e degli eventuali abusi/illeciti da sanare afferenti agli immobili risultano essere:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA – P.E. n.8991 del 11/4/1994 per manutenzione straordinaria alle coperture di edificio condominiale in Via dei Rossi

CONCESSIONE EDILIZIA n.7948 del 2/5/1994 per ristrutturazione con trasformazione in due unità immobiliari dell'appartamento in Via dei Rossi

- CONCESSIONE EDILIZIA n.10073 del 27/1/1995 per variante alla C.E. n.7948 del 2/5/1994.



- D.I.A. prot. n.27434 del 20/5/1995 per variante alla C.E. n.10073 del 27/1/1995.

- Siena Via Enrico Berlinguer (**LOTTO 7**): l'elenco cronologico delle pratiche edilizie e degli eventuali abusi/illeciti da sanare afferenti all'immobile risulta essere:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.4039 del 3/9/1992 per lavori di modifiche interne ed esterne ad un fabbricato rurale in Via Berlinguer

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n.7164 del 24/2/1994 per variante alla autorizzazione edilizia n.4039 del 3/9/1992.

- P.E. n.11307 prot. n.6953 del 30/1/1995 per cambio di destinazione di ex annesso rurale in civile abitazione.

- P.E. n.11366 prot. n.8640 del 8/2/1995 per realizzazione appartamento in porzione di fabbricato.

- D.I.A. prot. n.47368 del 7/10/2003 P.E. n.34879 per modifiche interne con realizzazione di nuova unità abitativa.

- S.C.I.A. prot. n.71200 del 27/11/2014 P.E. n.69910 per completamento dei lavori di cui alla P.E. n.34879/03 con esecuzione di alcune modeste modifiche interne.

Dai sopralluoghi è emerso che una porzione dell'appartamento pignorato è stata arbitrariamente "staccata", con chiusura di una porta, dall'unità originaria ed accorpata ad uso camera da letto al contiguo appartamento (della stessa proprietà e non pignorato) mediante tramezzatura e collegamento con l'unità adiacente non pignorata. La situazione che precede, non regolare, dovrà necessariamente essere ripristinata mediante demolizione delle tramezzature con tamponatura dell'apertura di collegamento con l'appartamento adiacente e relative opere di rifiniture intene,



quantificabili in € 6.000,00. Oltre a quanto precede si riscontrano alcune difformità

interne al piano terreno rilevabili nella mancanza del ripostiglio sottoscala (andrano

creati due piccoli tramezzi) e nell'apertura di una piccola finestra nel bagno che dovrà

essere tamponata con relative opere di rifiniture intene, il tutto con una spesa

quantificabile in € 2.000,00.

- Siena Loc. Poggio al Vento (**LOTTO 8**): l'elenco cronologico delle pratiche edilizie

afferenti alle particelle di terreni risulta essere:

- P.E. n.59345 prot. n.44501 del 27/9/2011 per installazione recinzione box

cavalli e paddok.

- P.E. n.273 prot. n.11200 del 1/2/2018 per installazione box prefabbricati e

recinzioni elettrificate.

- S.C.I.A. n.2064 prot. n. 66821 del 17/8/2018 per installazione box cavalli.

Lo scrivente segnala che la strada podereale che accede ai terreni attraversa la

particella n. del foglio 64 (ente urbano) di altra proprietà, spetterà pertanto

all'aggiudicatario agire in giudizio per ottenere la costituzione o l'accertamento della

servitù di passaggio sulla strada. Tale mancanza di un accesso ed il conseguente

incombente addossato all'aggiudicatario, saranno considerati nella stima del lotto il

quale sconterà un prezzo di partenza inferiore rispetto a quello di un identico bene

che sia già stato riconosciuto come fondo dominante.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 14**

Alla luce di quanto esposto non si ravvisano abusi edilizi o urbanistici, né rifiuti

speciali, sui sedimi dei beni pignorati.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 15**

Il sottoscritto ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica relativo



all'appartamento del LOTTO 4 dal quale si attesta la classe energetica F e la prestazione energetica globale pari a 180,79 kWh/mq anno (**Allegato G**) ma non ha reperito nessun rapporto annuale di controllo di efficienza energetica in corso di validità relativo alle altre unità immobiliari dei LOTTI 1, 3, 5, 6, 7 e necessario per le redazioni degli APE, a tal proposito ha richiesto all'Agenzia Regionale Recupero Risorse SpA che gestisce l'applicativo SIERT-APE chiarimenti circa l'eventuale possibilità e modalità del sottoscritto alla stipula degli APE in assenza di tale certificazione. Qualora a seguito dell'interpellazione richiesta risulti possibile la redazione degli APE relativi ai LOTTI 1, 3, 5, 6 e 7 verranno comunque depositati prima dell'emissione dei decreti di trasferimento dei beni.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 16**

Il primo accesso sugli immobili è stato effettuato dal sottoscritto nelle date del 11/11/2019 e 14/11/2019 con la presenza del custode giudiziario e dei debitori esecutati. Ulteriori accessi ricognitivi sono avvenuti in data 16/1/2020 e 28/9/2023.

#### **RISPOSTA AI PUNTI N. 17, 18, 19, 20, 21, 22**

I beni pignorati verranno posti in vendita in più lotti così descritti e specificati per come di seguito:

#### **LOTTO 1**

Civile abitazione con autorimessa nel comune di Castelnuovo Berardenga Loc. Ponte a Bozzone in Via avente accesso indipendente e sviluppata su più livelli: al piano seminterrato oltre ad ampia autorimessa di **mq 54** troviamo una prima unità abitativa con soggiorno, cucinotto, bagno e ripostiglio per complessivi **mq 54**, tramite vano scala si accede all'unità al piano primo costituita da soggiorno, cucina e servizio igienico per complessivi **67 mq** + balcone di **11mq**, collegato con scala interna si accede al piano sottotetto costituito da tre camere da letto, servizio igienico e



ripostiglio per altrettanti **68 mq** + balcone di **16 mq**. Al piano terreno troviamo un  
resede di pertinenza esclusivo di **95 mq** al cui interno vi è una serra chiusa in legno,  
da ripristinare secondo quanto legittimato dalla relativa pratica edilizia come  
precedentemente menzionato al punto n.13 (**Foto da n.1 a n.21**).

Confini: salvo se altri.

Entrambe le due unità abitative hanno impianti termici a gas metano separati con  
rispettive caldaie murali. L'unità del piano primo e sottotetto è servita anche da due  
distinti impianti di condizionamento caldo /freddo per un totale di n.4 split.

Le utenze di acqua, energia elettrica e gas sono singole. Gli impianti elettrico e  
termico versano in ordinarie condizioni di manutenzione. Non vi è alcuna forma di  
condominio.

Gli immobili sono pignorati per la piena ed esclusiva proprietà al debitore esecutato e  
dal medesimo occupati a titolo di residenza principale.

## LOTTO 2

Relitti stradali e porzioni di terreno utilizzati ad orto e resede dei fabbricati confinanti,  
questi ultimi interclusi e inaccessibili, per complessivi **mq 680 (Foto da n.22 a n.25)**.

Confini:, salvo se altri.

Gli immobili sono pignorati per la quota di proprietà indivisa pari a 78/5000 al debitore  
esecutato e non vi risultano titoli di godimento registrati.

## LOTTO 3

Civile abitazione con autorimessa e cantina nel comune di Siena in Via Quinto  
Settano posta al quarto piano di edificio condominiale con ascensore, composta da  
ingresso, cucina con dispensa e balcone, salotto con balcone, tre camere da letto e  
bagno finestrato per complessivi **mq 107 + mq 8** di balconi.

Al piano primo sottostrada troviamo una cantina di **mq 11** collegata anche con



ascensore oltre all'autorimessa esterna soppalcata di mq 24, da ripristinare allo stato

legittimato come precedentemente menzionato al punto n.13, con accesso dalla  
rampa carrabile al n. civico **(Foto da n.26 a n.42).**

Confini: salvo se altri.

L'unità abitativa ha impianto termico condominiale centralizzato con valvole  
termostatiche al suo interno, boiler per la produzione di acqua calda posizionato nel  
bagno, aria condizionata con gruppi frigo posizionati nei balconi e split nelle stanze.

L'utenza dell'acqua è condominiale con sottocontatori per la misurazione dei  
consumi, l'utenza elettrica è singola come pure quella del gas metano per il piano  
cottura con misuratore posizionato nel balcone della cucina. Gli impianti versano in  
ordinarie condizioni di manutenzione ed in una camera si rileva una porzione di  
intonaco ammalorato probabilmente per una pregressa infiltrazione di acqua. Il  
fabbricato condominiale è amministrato da TURCHI TOURISERVICES SRL e l'unità  
abitativa ha un carico millesimale pari a 46,67 millesimi di proprietà generale. Il  
sottoscritto ha richiesto all'amministratore il regolamento condominiale ed i riscontri  
contabili relativi al pagamento degli oneri condominiali spettanti come da attestazione  
fornita il 14/11/2023 **(Allegato H).**

Gli immobili sono pignorati per la piena ed esclusiva proprietà al debitore esecutato  
ed allo stato attuale risultano liberi e inoccupati nella detenzione del medesimo  
debitore.

**Calcolo dell'indennità di occupazione:**

Nella determinazione dell'indennità di occupazione per le suddette unità immobiliari lo  
scrivente procede al calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie  
lorda di riferimento rilevata dalle risultanze catastali e convertendola nell'equivalente  
superficie commerciale applicando le correzioni delle incidenze percentuali dovute



alla presenza di pertinenze ed utilizzando i criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente gli adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità dell'immobile in riferimento:

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
abitazione P4	107 mq	1 (nessuna)	107 mq
balconi	8 mq	0,25 (25%)	2 mq
cantina	11 mq	0,20 (20%)	2,2 mq
autorimessa	24 mq	0,50 (50%)	12 mq

TOTALE **123,20 mq**

I valori locatizi presi a riferimento vengono desunti tramite indagini via web oltreché dall'ultima pubblicazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale relativa alla zona D2 Acqua Calda/Oncinello nel primo semestre 2023 con riferimento al valore medio e da indicazioni fornite al sottoscritto da operatori del mercato immobiliare presenti sulla piazza di Siena.

Lo scrivente ritiene pertanto coerente il seguente prezzo di locazione mensile:

- Unità immobiliare mq 123,20 x €/mq/mese 8,8 = € 1.084,16

Come da prassi della custodia giudiziaria l'indennità di occupazione viene determinata nella metà del giusto canone mensile e pertanto risulta essere pari a € **542,00** cifra tonda.

#### LOTTO 4

Civile abitazione su due piani con autorimessa, magazzino e terreni circostanti nel



comune di Siena in Via della Pergola posta al piano terreno e seminterrato, composta

al PT da ingresso da resede esclusivo, cucina, bagno, salotto con balcone e

soppalco da ripristinare allo stato legittimato come precedentemente menzionato al

punto n.13, al piano 1S si accede sia da scala interna che dal resede esterno e

troviamo la zona notte con tre camere, due bagni, ripostiglio e guardaroba per

complessivi **mq 134 + mq 91** di balconi e resede (**Foto da n.43 a n.60**).

Al piano seminterrato con accesso carrabile esterno dalla sede stradale ed accesso

pedonale da terza proprietà non pignorata, troviamo l'autorimessa di **mq 26**: tale

pertinenza è mancante di parete divisoria con l'autorimessa confinante di altra

proprietà ed ospita l'impianto di addolcimento dell'acqua a servizio anche di altre

proprietà, l'impianto elettrico e idrico è in comune con i confinanti (**Foto n.61 e 62**).

Sempre al piano seminterrato troviamo il magazzino di **mq 14** con accesso intercluso

dalla presenza dell'autorimessa confinante lateralmente, l'impianto elettrico e idrico è

in comune con i confinanti (**Foto n.63**).

Dai resedi esterni si accede alle particelle di terreno circostanti adibite ad uliveto su

**mq 2.620**, bosco per **mq 1.229** ed incolto per **mq 265** (**Foto aerea n.127**).

Confini: salvo se altri.

L'unità abitativa versa in buone condizioni di manutenzione con pavimenti in parquet,

ha impianto termico singolo a gas metano e utenza elettrica singola, l'utenza

dell'acqua è in comune con i Sig.ri con sottocontatori per la misurazione dei consumi.

Risulta in comune con i predetti signori anche la spesa per la fognatura,

l'illuminazione esterna e l'energia elettrica per la pompa dell'acqua nei terreni

sottostanti.

Si segnala che la Via della Pergola risulta una strada privata la cui illuminazione e

manutenzione risulta in carico a tutti i proprietari frontisti. All'inizio della stessa via è



posizionato il contatore dell'acqua dal quale deriva una condominialità di undici utenti serviti con rispettivi sottocontatori per la misurazione dei singoli consumi.

L'unità abitativa con l'autorimessa ed il magazzino sono pignorati per la quota di proprietà indivisa pari ad 1/3 al debitore esecutato e dal medesimo occupati a titolo di residenza principale, i terreni retrostanti sono pignorati per la quota di proprietà indivisa pari ad 1/4 sempre al debitore esecutato.

### LOTTO 5

Civile abitazione ad uso studio tecnico ubicata nel comune di Siena in Via Camollia int.3 posta al piano secondo di vecchio edificio condominiale con cantina al piano interrato, composta da ingresso con corridoio soppalcato (da ripristinare allo stato legittimato come precedentemente menzionato al punto n.13) che conduce alle cinque stanze abitate ad ufficio oltre a ripostiglio e bagno per complessivi **mq 142**; al piano seminterrato vi si accede dalla scala condominiale e si accede alla cantina di **mq 4 (Foto da n.65 a n.82).**

Confini: salvo se altri.

L'unità immobiliare versa in mediocri condizioni di manutenzione con alcune fessurazioni nelle pareti dovute, come dichiarato dagli stessi debitori esecutati, all'assestamento strutturale causato da lavori edili con eliminazione di tramezzi effettuati nell'appartamento sottostante, si segnalano altresì due macchie di umidità vicino all'ingresso ed in una stanza; l'impianto idrotermosanitario è singolo a gas metano come pure l'utenza elettrica. La cantina è priva di impianti.

Il fabbricato condominiale è amministrato da SI.VA. GEST SRL nella persona del Sig. Paoloni Claudio e l'unità immobiliare ha un carico millesimale pari a 269,91 millesimi di proprietà generale. Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore la tabella millesimale ed i riscontri contabili relativi al pagamento degli oneri condominiali



spettanti come da attestazione fornita all data del 7/3/2023 (**Allegato I**).

L'immobile è pignorato per la quota di proprietà indivisa pari ad 1/6 per ciascuno dei debitori eseguiti e dai medesimi occupato per l'esercizio della loro attività professionale.

**Calcolo dell'indennità di occupazione:**

Nella determinazione dell'indennità di occupazione per le suddette unità immobiliari lo scrivente procede al calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie lorda di riferimento rilevata dalle risultanze catastali e convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le correzioni delle incidenze percentuali dovute alla presenza di pertinenze ed utilizzando i criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente gli adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità dell'immobile in riferimento:

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
abitazione P2	142 mq	1 (nessuna)	142 mq
cantina	4 mq	0,20 (20%)	0,8 mq

**TOTALE 142,80 mq**

I valori locatizi presi a riferimento vengono desunti tramite indagini via web oltreché dall'ultima pubblicazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale relativa alla zona B2 centro storico medioevale nel primo semestre 2023 con riferimento al valore medio e da indicazioni fornite al sottoscritto da operatori del mercato immobiliare presenti sulla piazza di Siena.



Lo scrivente ritiene pertanto coerente il seguente prezzo di locazione mensile:

- Unità immobiliare mq 142,80 x €/mq/mese 11,25 = € 1.606,50

Come da prassi della custodia giudiziaria l'indennità di occupazione viene determinata nella metà del giusto canone mensile e pertanto risulta essere pari a € **803,00** cifra tonda.

## LOTTO 6

Due civili abitazioni ubicate nel comune di Siena in Via dei Rossi int.6 e int.7 poste all'ultimo e quarto piano di vecchio edificio condominiale **(Foto da n.83 a n.86).**

L'abitazione interno n.6 si compone da ingresso con cucina, dalla quale si accede ad un terrazzo, oltre a bagno e due camere di cui una soppalcata per complessivi mq **63 (Foto da n.87 a n.94).**

L'abitazione interno n.7 si compone da ingresso, salotto, cucina, bagno, camera oltre ad ulteriori due stanze al piano rialzato sottotetto alla quali si accede con scala interna in ferro ubicata nel salotto, il tutto per complessivi di mq **85 (Foto da n.95 a n.102).**

Confini: salvo se altri.

Le due abitazioni versano in ordinarie condizioni di manutenzione, originariamente costituivano un unico appartamento ed ancora oggi risultano comunicanti con una porta tra l'ingresso dell'interno 6 e la cucina dell'interno 7; l'impianto termico è a gas metano con singole caldaie murali ma unico contatore posizionato nel terrazzo dell'interno 6, le utenze elettriche sono singole, l'utenza dell'acqua è condominiale con unico contatore a servizio di tutto il fabbricato.

Il fabbricato condominiale è amministrato dallo STUDIO PERUGINI SRL, l'unità abitativa all'interno 6 ha un carico millesimale pari a 100,26 millesimi di proprietà generale, l'unità abitativa all'interno 7 ha un carico millesimale pari a 104,42 millesimi



di proprietà generale. Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore la situazione contabile, dove è risultato un importo in scadenza al 5/10/2023 di € 682,00, oltre alla relativa tabella millesimale (**Allegato L**).

Gli immobili sono pignorati per la quota di piena proprietà al debitore esecutato Sig. in comunione legale dei beni con la Sig.ra e risultano attualmente liberi e inoccupati nella detenzione del medesimo debitore.

**Calcolo dell'indennità di occupazione:**

Nella determinazione dell'indennità di occupazione per le suddette unità immobiliari lo scrivente procede al calcolo della superficie commerciale partendo dalla superficie lorda di riferimento rilevata dalle risultanze catastali e convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le correzioni delle incidenze percentuali dovute alla presenza di pertinenze ed utilizzando i criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente gli adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità dell'immobile in riferimento:

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
abitazione int.6	63 mq	1 (nessuna)	63 mq
abitazione int.7	85 mq	1 (nessuna)	85 mq

TOTALE **148,00 mq**

I valori locatizi presi a riferimento vengono desunti tramite indagini via web oltreché dall'ultima pubblicazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale relativa alla zona B1 zona centrale interna alle mura nel primo semestre



2023 con riferimento al valore medio e da indicazioni fornite al sottoscritto da operatori del mercato immobiliare presenti sulla piazza di Siena.

Lo scrivente ritiene pertanto coerente il seguente prezzo di locazione mensile:

- Unità immobiliari mq 148,00 x €/mq/mese 9,1 = € 1.346,80

Come da prassi della custodia giudiziaria l'indennità di occupazione viene determinata nella metà del giusto canone mensile e pertanto risulta essere pari a € **673,00** cifra tonda.

### LOTTO 7

Civile abitazione su due piani, porzione di più ampio fabbricato, con cantina e resede circostante comune a maggior consistenza, nel comune di Siena in Via Berlinguer posta al piano terreno e primo, composta al PT da ingresso-soggiorno con disimpegno dal quale si accede alla cucina, con porta-finestra di accesso al resede retrostante, ed al bagno; dal soggiorno tramite scala interna si accede al P1 con la zona notte composta da due camere da letto e bagno per complessivi **mq 118,5**

**(Foto da n.103 a n.115).** Una porzione del piano primo di **mq 14,50** è stata arbitrariamente "staccata", con chiusura di una porta, ed accorpata ad uso camera da letto al contiguo appartamento (quest'ultimo della stessa proprietà e non pignorato) mediante tramezzatura e apertura di collegamento con l'unità adiacente non pignorata, situazione da ripristinare allo stato legittimato, assieme ad altri minori interventi, come precedentemente menzionato al punto n.13 **(Foto da n.116 a n.118).**

Al piano terreno, con accesso dal resede esterno, si accede alla cantina di **mq 40** **(Foto n.105 e 119).**

Confini: salvo se altri.

L'unità abitativa, di recente ristrutturazione interna, versa in buone condizioni di



manutenzione, ha impianto termico singolo a gas metano e utenza elettrica singola

che servono anche la camera da letto "accorpata" all'appartamento adiacente di

proprietà del debitore esecutato ma non pignorato, l'utenza dell'acqua è in comune

con il Sig. con consumo misurato con sottocontatore.

L'unità abitativa con la cantina sono pignorati per la quota di piena ed esclusiva

proprietà al debitore esecutato ed occupati dai Sig.ri in forza di contratto di locazione

del 15/07/2015, registrato a Siena il 14/08/2015 al n. e rinnovato tacitamente in data

successiva alla trascrizione del pignoramento (**Allegato M**), con un canone mensile

pari a € 600,00 che lo scrivente ritiene adeguato e congruo.

### LOTTO 8

Particelle di terreno in qualità di seminativo, pascolo e bosco per complessivi **ha**

**02.85.20** utilizzate per attività di maneggio per cavalli con box in legno e paddok (**Foto**

**da n.120 a n.125 e 127).**

Confini: salvo se altri.

Lo scrivente segnala che la strada poderale che accede ai terreni attraversa la

particella n. del foglio 64 (ente urbano) di altra proprietà come meglio specificato al

precedente punto n.13.

I terreni sono serviti da utenza idrica il cui contatore è posizionato all'inizio di Via della

Pergola e dal quale deriva una condominialità di undici utenti serviti con rispettivi

sottocontatori per la misurazione dei singoli consumi.

i terreni sono pignorati per la quota di proprietà indivisa pari ad 1/4 al debitore

esecutato Sig. ed occupati dalla società in forza di contratto di comodato gratuito del

1/07/2011 con scadenza il 30/06/2031, registrato a Siena il 20/07/2011 al n. mod.3

(**Allegato N**).

### Calcolo dell'indennità di occupazione:



Nella determinazione dell'indennità di occupazione per le suddette particelle di terreni

lo scrivente procede alla determinazione del giusto canone locatizio attraverso la

rilevazione dei valori locatizi €/ettaro/anno prendendo a riferimento sia i parametri

rilevati dal consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria

(CREA) sia i valori di mercato elaborati dalle associazioni di categoria

maggiormente rappresentate sul territorio, con riferimento alla sola superficie in

qualità di seminativo:

- seminativo                      Ha 02.10.70 x €/ha/anno 200,00                      =€ 421,40

Pertanto avremo un canone mensile di € 421,40 / 12 = € 35,11

Come da prassi della custodia giudiziaria l'indennità di occupazione viene

determinata nella metà del giusto canone mensile e pertanto risulta essere pari a €

**17,00** cifra tonda.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 23**

Sui beni pignorati non grava alcuna tipologia di vincolo, gli oneri di natura

condominiale risultano quelli relativi ai LOTTI 3, 5 e 6 come da attestazioni allegate,

non si rilevano né diritti demaniali né usi civici.

#### **RISPOSTA AL PUNTO N. 24**

Nella determinazione del valore di mercato dei lotti costituenti gli immobili pignorati lo

scrivente procede al calcolo delle superfici commerciali partendo dalle superfici lorde

di riferimento rilevate dalle risultanze di rilievo effettuato durante i sopralluoghi e

convertendole nelle equivalenti superfici commerciali applicando le correzioni delle

incidenze percentuali dovute alla presenza di eventuali pertinenze ed utilizzando i

criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa dei

Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente gli

adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle



specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità degli immobili oggetto di stima.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, essa viene effettuata mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai beni immobili in esame dei valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di beni immobili simili a quelli in oggetto, possibilmente ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, ed eventualmente precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli eventuali 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.

Per quanto attiene alle abitazioni oggetto dei lotti di vendita lo scrivente provvede alla stima del più probabile valore di mercato per superfici abitative con riferimento alla tipologia in esame. Tali citati valori unitari di paragone sono desunti tramite indagini via web, pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale ed indicazioni fornite al sottoscritto da operatori del mercato immobiliare presenti sulle piazze di Siena e Castelnuovo Berardenga nelle quali si trovano i beni di interesse.

In considerazione di quanto sopra descritto, avendo anche consultato le principali agenzie immobiliari rappresentate sul territorio comunale in merito all'andamento del mercato immobiliare di riferimento, si espone quanto segue:

**LOTTO 1 (Castelnuovo B.ga Loc. Ponte a Bozzone)**

Calcolo della superficie commerciale



Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
Abitazione P1S,1,2	189 mq	1 (nessuna)	189,00 mq
balconi	27 mq	0,25 (25%)	6,75 mq
Resede esterno	95 mq	0,10 (10%)	9,50 mq
Autorimessa	54 mq	0,50 (50%)	27,00 mq

TOTALE **232,25 mq**

Calcolo del più probabile valore di mercato:

mq 232,25 x €/mq 1.400,00 = € 325.150,00

A detrarre € 1.000,00 per il ripristino della pergola al piano terreno come precedentemente descritto al punto n.13:

Pertanto: € 325.150,00 - € 1.000,00 = € 324.150,00

Al valore come sopra determinato si applica la decurtazione in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

€ 324.150,00 - 15% = € **275.527,50**

**Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili costituenti il lotto 1 risulta essere pari a € 276.000,00**

**(duecentosettantaseimila/00).**

**LOTTO 2 (Poggibonsi Loc. Bellavista)**

Lo scrivente non ritiene di poter attribuire un valore commerciale a tali particelle di terreni rappresentati da relitti stradali e porzioni di terreno utilizzati ad orto e resede dei fabbricati confinanti, questi ultimi interclusi e inaccessibili.

**LOTTO 3 (Siena Via Quinto Settano)**



Calcolo della superficie commerciale

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
abitazione P4	107 mq	1 (nessuna)	107 mq
balconi	8 mq	0,25 (25%)	2 mq
cantina	11 mq	0,20 (20%)	2,2 mq
autorimessa	24 mq	0,50 (50%)	12 mq

TOTALE **123,20 mq**

Calcolo del più probabile valore di mercato:

mq 123,20 x €/mq 1.900,00 = € 234.080,00

A detrarre € 1.500,00 per la pratica edilizia per la correzione e rettifica della difformità del prospetto retrostante il fabbricato condominiale ed € 500,00 per la rimozione del soppalco nel garage come precedentemente descritto al punto n.13:

Pertanto: € 234.080,00 - € 1.500,00 - € 500,00 = € 232.080,00

Al valore come sopra determinato si applica la decurtazione in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

€ 232.080,00 - 15% = € **197.268,00**

**Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili costituenti il lotto 3 risulta essere pari a € 197.000,00 (centonovantasettemila/00).**

**LOTTO 4 (Siena Via della Pergola)**

Calcolo della superficie commerciale



Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
abitazione PT	51 mq	1 (nessuna)	51 mq
abitazione P1S	83 mq	1 (nessuna)	83 mq
balconi	3 mq	0,25 (25%)	0,75 mq
resedi	88 mq	0,15 (15%)	13,2 mq
magazzino	14 mq	0,20 (20%)	2,8 mq
autorimessa	26 mq	0,50 (50%)	13 mq

TOTALE **163,75 mq**

Calcolo del più probabile valore di mercato dei fabbricati:

mq 163,75 x €/mq 1.800,00 = € 294.750,00

Per la quota di proprietà di 1/3 avremo pertanto € 294.750,00 / 3 = € 98.250,00

Calcolo del più probabile valore di mercato dei terreni:

mq 2.620 di uliveto x €/ha 25.000 = € 6.550,00

mq 1.229 di bosco x €/ha 2.500 = € 324,75

mq 265 di incolto x €/ha 400 = € 10,60

Pertanto: € 6.550,00 + € 324,75 + € 10,60 = € 6.885,35

Per la quota di proprietà di 1/4 avremo pertanto € 6.885,35 / 4 = € 1.721,34

A detrarre € 6.000,00 per la rimozione del soppalco con prolungamento a soffitto

delle pareti del bagno del piano terreno come precedentemente descritto al punto

n.13:

Pertanto: € 98.250,00 + € 1.721,34 - € 6.000,00 = € 93.971,34

Al valore come sopra determinato si applica la decurtazione in misura pari al 15% per

l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:



€ 93.971,34 - 15% = € 79.875,64

**Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili  
costituenti il lotto 4 risulta essere pari a € 80.000,00 (ottantamila/00).**

### **LOTTO 5 (Siena Via Camollia)**

#### Calcolo della superficie commerciale

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
abitazione P2	142 mq	1 (nessuna)	142 mq
cantina	4 mq	0,20 (20%)	0,8 mq

TOTALE **142,80 mq**

#### Calcolo del più probabile valore di mercato:

mq 142,80 x €/mq 2.700,00 = € 385.560,00

Per la quota di proprietà di 3/6 avremo pertanto € 385.560,00 / 2 = € 192.780,00

A detrarre € 4.000,00 per la rimozione dei due soppalchi in legno e ferro come  
precedentemente descritto al punto n.13

Pertanto: € 192.780,00 - € 4.000,00 = € 188.780,00

Al valore come sopra determinato si applica la decurtazione in misura pari al 15% per  
l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

€ 188.780,00 - 15% = € 160.463,00

**Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili  
costituenti il lotto 5 risulta essere pari a € 160.000,00 (centosessantamila/00).**

### **LOTTO 6 (Siena Via dei Rossi)**

#### Calcolo della superficie commerciale



Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
abitazione int.6	63 mq	1 (nessuna)	63 mq
abitazione int.7	85 mq	1 (nessuna)	85 mq

**TOTALE 148,00 mq**

Calcolo del più probabile valore di mercato:

mq 148,00 x €/mq 2.500,00 = € 370.000,00

Al valore come sopra determinato si applica la decurtazione in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

€ 370.000,00 - 15% = € 314.500,00

**Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili costituenti il lotto 6 risulta essere pari a € 315.000,00 (trecentoquindicimila/00).**

**LOTTO 7 (Siena in Via E. Berlingier)**

Calcolo della superficie commerciale

Tipo superficie	Sup. utile lorda/area	% correzione	Sup. commerciale
Abitazione PT,1	133 mq	1 (nessuna)	133,00 mq
cantina	40 mq	0,20 (20%)	8,00 mq
Porzione di resede esterno	115 mq	0,10 (10%)	11,5 mq
BCNC			

**TOTALE 152,50 mq**

Calcolo del più probabile valore di mercato:

mq 152,50 x €/mq 1.900,00 = € 289.750,00



A detrarre € 6.000,00 per demolizioni dei tramezzi e tamponatura al piano primo oltre ad € 2.000 per i ripristini al piano terreno, il tutto come precedentemente descritto al punto n.13:

Pertanto: € 289.750,00 - € 8.000,00 = € 281.750,00

Al valore come sopra determinato si applica la decurtazione in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

€ 281.750,00 - 15% = € **239.487,50**

**Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili costituenti il lotto 7 risulta essere pari a € 239.000,00 (duecentotrentanovemila/00).**

#### **LOTTO 8 (Siena Loc. Poggio al Vento)**

Calcolo del più probabile valore di mercato dei terreni:

mq 21.070 di seminativo x €/ha 10.000 = € 21.070,00

mq 1.590 di pascolo x €/ha 1.300 = € 206,70

mq 5.860 di bosco ceduo x €/ha 2.500 = € 1.465,00

Pertanto: € 21.070,00 + € 206,70 + € 1.465,00 = € 22.741,70

Per la quota di proprietà di 1/4 avremo pertanto € 22.741,70 / 4 = € 5.685,42

Al valore come sopra determinato si applica la decurtazione in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

€ 5.685,42 - 15% = € **4.832,61**

**Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili costituenti il lotto 8 risulta essere pari a € 5.000,00 (cinquemila/00).**

La presente relazione peritale si compone di n.295 pagine compresi gli allegati.



In virtù di quanto sopra, il sottoscritto, ritiene in fede di aver esaurientemente espletato

l'incarico affidatogli dall'III.mo Giudice.

Allegati:

- A) Verbale delle ricognizioni dei primi accessi.
- B) Copia delle note di trascrizione della provenienza degli immobili di cui ai  
LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.
- C) Visure, estratti di mappa, planimetrie, elaborati planimetrici.
- D) Ispezioni Ipotecarie.
- E) Certificati di Destinazione Urbanistica.
- F) Dichiarazione del Comune di Castelnuovo Berardenga.
- G) Attestato di Prestazione Energetica LOTTO 4.
- H) Attestazione condominiale LOTTO 3.
- I) Attestazione condominiale LOTTO 5.
- L) Tabella millesimale LOTTO 6.
- M) Contratto di locazione LOTTO 7.
- N) Contratto di comodato LOTTO 8.
- O) Documentazione fotografica.

Poggibonsi, 4 febbraio 2024

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI

