

All' Ill.mo Sig. GIUDICE

del TRIBUNALE di SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI

MOBILIARI E IMMOBILIARI

Via Camollia n°85

53100 SIENA

### PERIZIA TECNICA

Relativa al bene immobile di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1, sito in Piancastagnaio (SI) viale Giuseppe Vespa n°193 e ricadente nella **PROCEDURA ESECUTIVA RGE 128/2024** promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Rossi Gabriele, nato a Sinalunga (SI) il 01/10/1974, architetto libero professionista con residenza e studio in Sinalunga (SI), fraz. Scrofiano, vicolo dello Spedale n°2, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n° 567, nominato esperto stimatore dal Tribunale di Siena nella persona del Dott. Flavio Mennella con decreto del 09/02/2025 nell'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] in ordine alla valutazione del bene immobile di proprietà del soggetto di cui in premessa, assumeva l'incarico entro il termine di venti giorni dalla data di comunicazione del decreto di nomina mediante la sottoscrizione con firma digitale e l'invio telematico del giuramento di rito alla S.V. Ill.ma, la quale gli poneva i seguenti quesiti e concedeva come termine per l'invio della relazione ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito fino a 30 gg. dall'udienza del 18/09/2025, e per la trasmissione telematica in modalità PCT alla cancelleria fino a 15



gg. sempre dalla stessa udienza.

### QUESITI

*1) verifichi, prima di ognialtraattività, 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; 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*



**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516  
E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

*al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore  
dell'immobile pignorato;*

**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  
di  
beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - inalienabilità o di indivisibilità; **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; **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; **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),



**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516  
E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

*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;*

**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.). Specifichi 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,*



**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516  
E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

*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.;*

**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;*

**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 ;*

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

**11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione**

*della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata*



**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

*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 ;*

**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*



## **Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

*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;*

**13) alleggi, 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;**

**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);**

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

**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*



## **Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

*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.);*

**17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

*Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.*

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando*

*quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di*



**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

*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;*

**18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:**

*verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;*

*in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;*

*se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

**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; 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione. L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC. Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle*



## **Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

*attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.*

*Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:*

*estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.*

### ***L'esperto, inoltre:***

*- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;*

*- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:*

*- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;*

*- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:*

*- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona*

*fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di*



**Gabriele Rossi - ARCHITETTO**

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516  
E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

*stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegnerà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;*  
*- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;*  
*- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime)*

§

**SOPRALLUOGHI ED INCONTRI**

Previa comunicazione via PEC dell'IVG, il 1° accesso nei luoghi oggetto della procedura esecutiva è stata quella del 10/06/2025 ore 14.00 alla presenza del Dott. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie e della sig.ra [REDACTED] qualità di ex moglie dell'esecutato, occupante l'immobile a seguito di assegnazione dell'immobile giusta separazione del 2018 (comunque non trascritta). Nell'occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici necessari e sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura esecutiva (All. n°1).

**ACCERTAMENTI IPOCATASTALI ed URBANISTICI**

Il sottoscritto ha effettuato gli opportuni accertamenti e visure ipocatastali nelle date del 14/02/2025, 22/05/2025, 22/07/2025 e 23/07/2025 e presso il Comune di Piancastagnaio il 15/07/2025.

**RISPOSTE AI QUESITI**

**1) – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione necessaria è stata scaricata dal fascicolo telematico. Dalla verifica della stessa, risulta che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. è stata depositata in data 20/09/2024 e che la



stessa risulta completa. La descrizione catastale attuale dei beni oggetto della procedura risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

## 2) – VISURE/ACCATASTAMENTI/PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'esperto ha provveduto ad eseguire le visure catastali tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Siena nelle date del 22/05/2025 e 22/07/2025. L'immobile oggetto della procedura risulta regolarmente accatastato ed ha il seguente identificativo:

Catasto FABBRICATI:

- Comune di **Piancastagnaio (SI)**, viale **Giuseppe Vespano 11**, piani **5°-7°**, Fg. **4** particella **317**, subalterno **15**, cat. **A/2**, classe **3**, vani **7**, superficie catastale **mq. 129,00**, rendita **€ 704,96**;

L'ultima planimetria catastale agli atti scaricata dal portale SISTER in data 14/02/2025, riporta la seguente data (All. n°6):

- F g. 4 particella 3 17 , subalterno 15 – Data 15/10/1970

Lo stato dei luoghi risulta perfettamente conforme alla planimetria catastale eccetto alcune piccole difformità alla distribuzione interna consistenti in:

- Spostamento della porta del ripostiglio
- Eliminazione del tramezzo di divisione fra la cucina ed il vano “servizio”.

Il tutto è regolarizzabile previa presentazione di nuovo accatastamento con costo di circa € 1.000,00

### §

Dalle ricerche condotte presso gli Uffici competenti e dalle visure ipotecarie effettuate il giorno 23/07/2025 dal \_\_\_\_\_ sottoscritto, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al proprietario attuale in seguito ai passaggi riassunti nel prospetto sotto riportato (All. n°5):



**Identificativi attuali:**

CatastofabbricatiComune di Piancastagnaio (SI) – Foglio 4 particella 317 subalterno 15

Proprietario	Data trascrizione	Numero R.P.	Acquista da
	05/09/1994	2335	

Gli identificativi attuali derivano dalle seguenti variazioni catastali:

Catasto fabbricati, foglio 4 particella 317 subalterno 15

1) *Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992*

### 3)– ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sirileva chedallevisure effettuatepresso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari,sugli immobili oggetto della procedura alla data del pignoramento esistono le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- **ISCRIZIONI**

**IPOTECA VOLONTARIA**del 05/01/2009 R.P. 3 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Siena (SI) C.F. [REDACTED]

**IPOTECA GIUDIZIARIA** del 18/06/2012 R.P. 274 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Quarrata (PT) C.F. [REDACTED]

**IPOTECA GIUDIZIARIA**del 03/10/2012 R.P. 472 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Siena (SI) C.F. [REDACTED]

- **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**trascritto il 04/09/2024 R.P. 2908 in favore di [REDACTED] con sede in Napoli (NA)  
C.F. [REDACTED]



#### 4) – MAPPE CENSUARIE/SITUAZIONE URBANISTICA

Per le mappe censuarie(estratto dimappa)vedasil'allegato n°4.

Vista la natura del bene subastato non è stata necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Piancastagnaio sono:

- *Piano Strutturale approvato con delibera di CC n°19 del 13/02/2019*
- *Piano Operativo approvato con delibera di CC n°23 del 30/05/2023*

Nel Piano Operativo vigente l'immobile oggetto di procedura esecutiva ricade all'interno della zona B1 – *Tessuti edilizi prevalentemente saturi* con interventi ammissibili normati all'art. 49 delle NTA.

Circa la regolarità urbanistico-edilizia,lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Piancastagnaio in data 15/07/2025 alla ricerca dei titoli edilizi depositati (DIA o SCIA) o rilasciati (Nulla osta, Concessioni o Permessi a Costruire). Da tale ricerca è scaturito che per l'immobile oggetto di pignoramento risulta i seguenti provvedimenti autorizzativi (All. n°8):

- *Nulla Osta n°420 del 09/08/1967* per costruzione di un fabbricato di civile abitazione
- *Accertamento di conformità in sanatoria n°5641 del 04/02/2010* per realizzazione di locale tecnico sopra centrale termica ed altre opere impiantistiche
- *Denuncia di inizio attività prot. n°5974 del 29/07/20210* per realizzazione canna fumaria esterna e installazione di stufa a pellets
- *Segnalazione certificata d'inizio attività prot. n°2708 del 10/03/2023* per allacciamento al teleriscaldamento

Agibilità:

- *Autorizzazione di abitabilità* n°312 del 06/08/1969 (All. n°9).



**Conformità:**

Sussistono lievi difformità edilizie consistenti (All. n°10):

- 1) Nello spostamento della porta del ripostiglio;
- 2) Nell'arretramento della parete sulla quale insiste la porta d'ingresso all'appartamento, con conseguente aumento di superficie dello stesso e diminuzione della superficie del disimpegno condominiale. Il tutto è sanabile presentando una CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014 con un costo di circa €. 3.500,00.

**5) – DESCRIZIONE DEI BENI**

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di un'unità immobiliare a destinazione abitativa posta a Piancastagnaio (SI) in zona urbana , Viale G. Vespa n°193 (catastalmente n°11).

Trattasi di un appartamento facente parte del Condominio “Il Grattacielo”, fabbricato con struttura portante in C.A. realizzato alla fine degli anni '60 a destinazione prettamente residenziale e commerciale ubicato non molto distante dal centro storico del piccolo comune amiatino.

Dislocato a piano quinto e a piano settimo (dove insiste una piccola soffitta esclusiva) è accessibile dalla scala e dall'ascensore a comune.

Internamente è formato da un ingresso, una cucina, un soggiorno/pranzo, un ripostiglio, un disimpegno, tre camere e un bagno. Oltre due terrazzi esterni e la suddetta soffitta a piano settimo.

I pavimenti sono in marmo multicolore tipici degli anni '60. In marmo sono anche i rivestimenti ed i pavimenti dell'unico servizio igienico. Le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, mentre le finestre sono in alluminio e vetro singolo, dotate di avvolgibili in PVC e controfinestre sempre in alluminio. Le pareti sono intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

Le altezza interna è di mt. 3.00. Riguardo le dotazioni impiantistiche, il condominio è servito dal 2023 dalla rete pubblica di teleriscaldamento da fonte geotermica. A



## Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516  
E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

seguito di ciò, sono stati dismessi all'interno dell'appartamento un boiler elettrico ad accumulo per la produzione di ACS ed una stufa a pellet collegata a radiatori in alluminio (ancorché tuttora presenti).

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sottotraccia, l'impianto di raffrescamento estivo è mancante, mentre è presente il citofono.

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso le linee pubbliche.

Si segnala la presenza su alcuni soffitti di puntuali infiltrazioni provenienti presumibilmente dall'appartamento soprastante.

Lo stato di conservazione è *discreto*.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

### Piano quinto:

• Ingresso Cucina	mq.	7,74
• Soggiorno-pranzo	mq.	15,00
• Ripostiglio	mq.	20,01
• Disimpegno	mq.	2,35
• Camera 1 Camera	mq.	10,33
• 2 Camera 3 B	mq.	16,77
• agno <b>TOTALE</b>	mq.	14,35
•	mq.	14,75
•	mq.	4,95
		<hr/>
		<b>MQ. 106,25</b>

oltre nn°2 terrazzi di mq. 11,90 complessivi

### Piano settimo (soffitte):

• <u>S offitta</u>	mq.	12,75
<b>TOTALE</b>		<b>MQ. 12,75</b>

## 6)-LOTTI

Date le caratteristiche e la natura del bene oggetto di espropriazione forzata, non si ritiene conveniente la vendita in più lotti

LOTTO UNICO	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Abitativo Comune di Piancastagnaio (SI)
UBICAZIONE	Viale Giuseppe Vespa n°193 Foglio 4 particella 317 subalterno 15
DATI CATASTALI	mq. 119,00 + nn°2 terrazzi di mq. 11,90 complessivi
CONSISTENZA UTILE IN MQ.	PIANO QUINTO: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, ripostiglio, disimpegno, tre camere e un bagno. Oltre due terrazzi esterni
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SETTIMO: soffitta
CONTESTO	Periurbano



## Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516  
E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

VINCOLI	1) Pericolosità sismica 2 2) Vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923 3) Oneri condominiali insoluti
STATO DI CONSERVAZIONE	Discrete
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato dal terzo [redacted] assegnataria dell'immobile giusta sentenza di separazione riferita dall'occupante e risalente al 2018 la quale, tuttavia, a seguito di ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risulta trascritta.
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Sono presenti delle difformità Dichiarazione di <i>agibilità</i> presente
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Sono presenti delle difformità
VALORE DI STIMA	€. 111.000,00

### 7) – STATO DI OCCUPAZIONE

Da una ricerca eseguita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione/affitto relativi all'immobile oggetto di pignoramento (All. n°11). Tuttavia l'immobile risulta occupato dal terzo Caputo Sonia assegnataria dell'immobile giusta sentenza di separazione riferita dall'occupante e risalente al 2018 la quale, tuttavia, a seguito di ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto, non risulta trascritta.

### 8) – VINCOLI

Nonsussistono ad oggi, sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonchè oneri di natura condominiale, diritti demaniali, usi civici, eccetto:

**1) Pericolosità sismica 2 (tutto il Comune di Chianciano Terme);**

**2) Vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923;**

Risultano inoltre a carico dell'immobile, come da prospetti trasmessi al sottoscritto dall'amministratore di condominio sig.ra [redacted] i seguenti oneri di natura condominiale (All. n°12):

**1) €. 5.759,60 insoluto riferite al rendiconto dell'anno 2024**

**2) €. 2.575,59 da ripartizione bilancio preventivo riferito al 2025**

### 9) – STIMA DEI BENI

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la valutazione del grado di commerciabilità dell'immobile in questione deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità intrinseche dello stesso anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura. Considerato che lo scopo della presente relazione è quello di determinare



## Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

il probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva, tenuto conto altresì delle *caratteristiche del mercato* in cui tale immobile è nell'ottica dell'*ordinarietà del giudizio di stima*, in base a quanto poco inserito e considerata infine una *visione dello stesso* sopra espresso, si ritiene che il *criterio di stima* che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudentiale e sicura valutazione, sia quello *comparativo*. Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando beni simili oggetto di compravendita di recente passato prossimo, con inoltre la possibilità di introduzione di "*parametri correttivi*" che tengano conto dell'esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni dello stesso. Visto quanto esposto nei capitoli delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del grado di commerciabilità e di tutto quanto concerne l'immobile esaminato ivi compresi il suo stato attuale e l'uso effettivo, tenuto altresì conto del ~~precedente di stima prescelto, e l'attribuzione della valutazione a~~ possibile riferire che al bene suddetto così come precedentemente individuato e descritto, sia attribuibile un valore di mercato di **€. 111.000,00** (diconsi euro centoundicimila/00 complessivi), così determinato:

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo i criteri riportati dalla Norma UNI

10750:

### LOTTO UNICO – FOGLIO 4 PARTICELLA 317 SUBALTERNO 15

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	%DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento piano 5°	106,25 + 10%= mq. 116,87	100%	116,87 x 1,00	116,87
Soffitta piano 7°	12,75 + 10%= mq. 14,02	35%	14,02 x 0,35	4,91
Terrazzi	11,90	10%	11,90 x 0,10	1,19
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>122,97</b>



## Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.100,00/mq si ottiene: mq. 122,97 x 1.100,00 = €. 135.267,00 ai quali vanno detratti i costi per la regolarizzazione delle difformità catastali e urbanistiche ammontanti a circa €. 4.500,00,

per cui: €. 135.267,00 – €. 4.500,00 = €. 130.767,00

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 130.767,00 x 0,85 = €. 111.151,95 arrotondato ad €. 111.000,00

### **VALORE TOTALE DEL BENE: €. 111.000,00**

Per un confronto sul prezzo di *mercato* il sottoscritto ha eseguito una ricerca sui portali immobiliari presenti sul *web*, e visionato i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

**In data 13/08/2025 la bozza dell'elaborato peritale è stata inviata tramite PEC alle parti per la formulazione delle eventuali osservazioni. Nessuna osservazione è pervenuta allo scrivente nei 15 gg concessi.**

Sinalunga, li 29/08/2025

L'Esperto stimatore  
Arch. Gabriele Rossi  
(*firmatodigitalmente*)



## Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2-53048SINALUNGA(SI)-Tel.0577/892182 - Mobile 349/7651516  
E-mail: [info@architettorossi.org](mailto:info@architettorossi.org) - [gabriele.rossi@pec.architettisiena.it](mailto:gabriele.rossi@pec.architettisiena.it)

### ALLEGATI

1. Verbale di 1°accesso Documentazione fotografica Visura catastale
2. Estratto di mappa catastale Nota di trascrizione atto di provenienza
3. Planimetria catastale all'attualità Elenco subalterni Titoli edilizi
4. Abitabilità Planimetria con indicazione delle difformità edilizie
5. Risposta ADE sulla sussistenza di contratti di affitto Oneri di natura
6. condominiali (Rendiconto 2024 e preventivo 2025)
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

