

Tribunale di Siena Tribunale di Siena
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.41/2025
Giudice Dottoressa MARTA DELL'UNTO
Data giuramento: 28/05/2025

Premessa

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Siena Giudice Dottor Flavio Mennella in data 24 Maggio 2025 ha nominato esperto ex art 568 c.p.c. nella procedura esecutiva 41/2025, promossa daXXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) con sede in Roma, contro il Signor XXXXXXXX (cf:XXXXXXXX), la sottoscritta Francesca Marchetti, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena al n.231, con studio in Siena, Strada Massetana Romana 2, email: francesca.marchetti@pec.architettisiena.it, con i seguenti compiti:

- 1 Verifichi 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 precedente 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 precedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore precedente 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 al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3 Rediga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicano i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contatti 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 assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali,



servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

- 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 dei 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) 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 dall'ex coniuge dell'esecutato che si occupa dell'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.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui l'art.560, §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 ma 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 precedente 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 dei 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, §6 della l. 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 46, §5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto 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 espungere alcuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene è 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 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



dell'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, verranno 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 Alleghi, 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 esecutanti 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 dei lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a.... e censita..., oltre a terreno ubicato a..., censito...; ecc.)
- 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 del 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 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 della bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore.

- 18 Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:
verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico 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 per l'intero immobile;
- 20 Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.
- 21 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, confini, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

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.

Almeno dieci 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'esperto 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 delle 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; allegherà 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, tutti anche in forma anonima
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).



RELAZIONE PERITALE

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta:

- ha esaminato la documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura;
- ha eseguito accertamenti presso gli enti pubblici;
- ha effettuato il sopralluogo in data 28 Ottobre 2025 alle ore 15,00 con il Dottor XXXXXXXX dell'IVG di Siena ed alla presenza di XXXXXXXX, ex-coniuge dell'esecutato ed occupante l'immobile (allegato 1).

- 1) **Verificare 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.**

Per i beni pignorati nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile redatta dal Notaio Dottor Francesco Cesarini di Bologna in data 22 Aprile 2025; è stata acquisita ispezione ipotecaria in data 05 Giugno 2025 (allegato 2). È stato provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale inerente gli immobili pignorati, che sono correttamente identificati.

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati al Catasto fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa:

Abitazione, piano terra, Via F.lli Bandiera 166, interno 1, 53034 Colle di Val d'Elsa

Foglio 65	Particella 962	Sub.5 graffato ai subb. 61, 62, 63	Categoria A/2	Classe 1	Consistenza 4 vani	Rendita € 320,20
--------------	-------------------	--	------------------	-------------	-----------------------	---------------------



Box auto,piano1S, Via F.lli Bandiera 170, n.13,53034 Colle di Val d'Elsa

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
65	962	34	C/6	5	16 mq	€ 49,58

Nella documentazione catastale, sia per l'abitazione che per il box-auto, non è indicato l'esatto indirizzo ma "loc. Spedaletto"; nel pignoramento gli indirizzi sono corretti così come l'individuazione catastale di foglio, particella e subalterni.

L'abitazione (sub.5) è unita al giardino verso la strada pubblica (sub.61), al giardino sul retro (sub.62) ed a una piccola porzione davanti all'ingresso dell'appartamento (sub.63).

Risultano comuni alle precedenti unità immobiliari:

- F. 65 p.962, subalterno 78: marciapiede e piazzale d'ingresso agli appartamenti, al piano terreno; servono le 23 abitazioni, 26 autorimesse ed alcuni magazzini;
- F. 65 p.962, subalterno 79: rampa di accesso ai garage, dal piano terra al primo piano interrato; comune a tutte le autorimesse ed alcuni magazzini;
- F. 65 p.962, subalterno 80: corsia di accesso ai garage, al primo piano interrato; comune a tutte le autorimesse ed alcuni magazzini;
- F. 65 p.962, subalterno 82: scala di accesso ai garage, al primo piano interrato; comune all'abitazione sub.23, a tutte le autorimesse ed alcuni magazzini;
- F. 65 p.962, subalterno 83: scala di accesso ai garage, al primo piano interrato; comune a tutte le autorimesse ed alcuni magazzini;
- F. 65 p.962, subalterno 86: vialetto di accesso agli appartamenti, al piano terreno; comune a 4 appartamenti identificati con i sub.5, 6, 17 e 18;
- F. 65 p.962, subalterno 91: strada di accesso ai giardini sul retro, al piano terreno; comune agli appartamenti identificati con dai subalterni da 1 a 9.

I beni eseguiti risultano catastalmente intestati al Signor XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, per il pieno diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

L'indicazione dei beni eseguiti riportati nel pignoramento sono corretti. Corrispondono a quanto riportato sia al catasto che nei registri immobiliari.

Le planimetrie catastali del bene pignorato sono state trasmesse via mail al custode giudiziario in data 05/06/2025.

Per la verifica della continuità delle iscrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta dal Notaio Dottor Francesco Cesarini in data 22 Aprile 2025 e alla ispezione ipotecaria del 5 Giugno 2025 (allegato 2).

Per quanto riguarda la provenienza dei beni, gli immobili sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita registrato presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data XXXXXXXX ai Nn. XXXXXXXX, atto del Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX n. XXXXXXXX, da XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) al Signor XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX).

XXXXXXX aveva realizzato in proprio il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari pignorate ed aveva acquisito il terreno fabbricabile (all'epoca censito al Foglio 65, particella 901), con i seguenti atti:



-per la quota di 6/36: atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, atto del Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX n. XXXXXXXX, da XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX).

Tale quota era precedentemente pervenuta a XXXXXXXX per atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, atto del Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX rep. XXXXXXXX da:

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di 3/36 di proprietà;

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di 1/36 di proprietà;

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di 1/36 di proprietà;

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di 1/36 di proprietà.

-per la quota di 25/36: atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, atto del Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX n. XXXXXXXX, da:

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di 9/36 di proprietà;

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di 5/36 di proprietà;

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di 5/36 di proprietà;

-per la quota di 5/36: atto di compravendita trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX, atto del Notaio XXXXXXXX del XXXXXXXX n. XXXXXXXX, da XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

2) *Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;

b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata.

Si allega documentazione catastale (allegato 3), planimetrie dell'ultimo progetto approvato (allegato 4); copia integrale dell'atto di provenienza (allegato 5).

3) *Rediga l'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 assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli – artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

Per i beni pignorati nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile redatta dal Notaio Dottor Francesco Cesarini di Bologna in data 22 Aprile 2025 ed è stata acquisita ispezione ipotecaria in data 05 Giugno 2025 (allegato 2); si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione del XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX dell'ipoteca volontaria di € XXXXXXXX a garanzia di mutuo fondiario per € XXXXXXXX derivante da atto del Notaio XXXXXXXX di



XXXXXXXX del XXXXXXXXrepertorio XXXXXXXXa favore di XXXXXXXX con sede in XXXXX(cf: XXXXXXXX) contro XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX). Relativamente all'iscrizione vi sono due annotazioni:

- n.XXXXXXXX del XXXXXXXXper surroga di mutuo fondiario, con atto del Notaio XXXXXXXXdi XXXXXXXXdel XXXXXXXXrepertorio XXXXXXXX, a favore dellaXXXXXXXX (cf: XXXXXXXX);

- n.XXXXXXXXdel XXXXXXXXper surroga di mutuo fondiario, con atto del Notaio XXXXXXXXdi XXXXXXXXdel XXXXXXXXrepertorio XXXXXXXX, a favore della XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX) .

- iscrizione del XXXXXXXX ai nn.XXXXXXXXdell'ipoteca volontaria di €XXXXXXXa garanzia di mutuo fondiario per € XXXXXXXXderivante da atto del Notaio XXXXXXXXdi XXXXXXXXdel XXXXXXXXrepertorio XXXXXXXXa favore dellaXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX), contro XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX).

- trascrizione di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data XXXXXXXXai nn.XXXXXXXX, a favore della XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX), contro XXXXXXXX (cf: XXXXXXXX).

Come riportato nell'Ordinanza del 14 Novembre 2025 della Giudice Dottoressa Marta Dell'Unto in merito al ricorso di XXXXXXXXsulla sospensione della procedura esecutiva, gli immobili in oggetto sono stati assegnatia favore della figlia e della ex-coniuge dell'esecutato nell'ambito del giudizio di separazione consensuale (decreto del Tribunale di Siena n. cron. XXXXXXXXR.G. XXXXXXXX) in cui si legge "con collocazione abitativa prevalente presso la madre nell'abitazione in 53034 Colle di Val d'Elsa, Via F.lli Bandiera n.166, ove la Sig.ra XXXXXXXXe la figlia resteranno a vivere"; tale provvedimento però non è stato trascritto nei registri immobiliari.

L'immobilenon ricade fra le aree sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art.136 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggioe non è vincolato ai sensi dell'art.10 dello stesso Codice;non ricade in area a vincolo idrogeologico (regio decreto 3267/1923) e non è soggetto a convenzione o assegnazione.

- 4) Riferisca se l'immobile è parte di 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;**

Gli immobili esecutati fanno parte del Condominio "Spedaletto", sito in Via F.lli Bandiera 166, Colle di Val d'Elsa, attualmente amministrato da Studio ABL di Lettieri Katya e Barbara Snc, con sede a Colle di Val d'Elsa. I millesimi sulle parti comuni del cespite esecutato sono 48,00 millesimi di proprietà di cui 44,21 per il sub.5 (appartamento) e



3,79 per il sub.34 (box-auto). Fra i vincoli condominiali è risultato l'uso esclusivo a un condòmino del locale tecnico sub.98.

L'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione è di circa 400,00 €.

Alla data del 02.01.2026 risultavano € 393,79 non pagati per l'esercizio in corso e € 304,11 per l'esercizio precedente, per un totale di € 697,90 (allegato 6).

Non sono stati deliberati lavori di carattere straordinario; nell'assemblea condominiale del XXXXXXX fu trattato il problema delle infiltrazioni d'acqua nel soggiorno dell'appartamento XXXXXXX e di quello dell'appartamento adiacente, incaricando una ditta termoidraulica di verificare e risolvere puntualmente eventuali perdite.

- 5) ***Rilevi l'esistenza dei 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;***

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né gravami da censi o livello.

- 6) ***Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:***

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato dall'ex coniuge dell'esecutato che si occupa dell'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;

Le formalità, i vincoli e gli oneri che dovranno essere cancellati e che non risulteranno opponibili all'acquirente, con i relativi costi di cancellazione sono i seguenti:

- iscrizione del XXXXXXX ai nn. XXXXXXX dell'ipoteca volontaria derivante da atto del Notaio XXXXXXX di XXXXXXX del XXXX repertorio XXXXXXX a favore di XXXXXXX con sede in XXXXX (cf: XXXXXXX); annotazione per surrogazione n. XXXXXXX del XXXXXXX, con atto del Notaio XXXXXXX di XXXXXXX del XXXXXXX repertorio XXXXXXX, a favore della XXXXXXX (cf: XXXXXXX); annotazione per surrogazione n. XXXXXXX del XXXXXXX per surroga di mutuo fondiario, con atto del Notaio XXXXXXX di XXXXXXX del XXXXXXX repertorio XXXXXXX, a favore della XXXXXXX, con sede in XXXXXXX (cf: XXXXXXX). Il costo di cancellazione è dato dalla sola tassa ipotecaria di €. 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).



- iscrizione del XXXXXXX ai nn. XXXXX dell'ipoteca volontaria derivante da atto del Notaio XXXXXXX di XXXXXXX del XXXXXXX repertorio XXXXXXX a favore della XXXXXXX, con sede in XXXXXXX (cf: XXXXXXX), contro XXXXXXX (cf: XXXXXXX). Il costo di cancellazione è dato dalla sola tassa ipotecaria di €. 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

- trascrizione di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data XXXXXXX ai nn. XXXXXXX, a favore della XXXXXXX., con sede in XXXX (cf: XXXXXXX), contro XXXXXXX (cf: XXXXXXX). Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

Come già riportato, il decreto del Tribunale di Siena n. cron. XXXXXXX R.G. XXXXXXX) per l'assegnazione della casa coniugale non è stato trascritto nei registri immobiliari.

- 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, 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 l'art.560, §6 c.p.c.;**

Il compendio pignorato consiste in appartamento posto al piano terreno con ingresso indipendente e in un box auto al primo piano interrato, all'interno di un condominio di recente realizzazione in zona Ospedaletto a Gracciano.

L'indirizzo esatto dell'appartamento è Via Fratelli Bandiera 166, interno 1, Colle di Val d'Elsa; il box auto, posto lungo la stessa via, ha accesso da un rampa al numero civico 170; accanto alla porta del box-auto una targhetta (ma non un numero di interno comunale) indica il numero 13.

Il fabbricato si trova all'estremità Sud dell'abitato di Gracciano, in località Ospedaletto lungo la direttrice della Strada Provinciale 541 Traversa Maremmana. Si tratta di una zona prettamente residenziale a confine con terreni agricoli; negozi di vicinato si trovano a circa 600 metri, mentre per scuole ed uffici pubblici si fa riferimento al capoluogo Colle di Val d'Elsache dista circa 3,5 chilometri ed è raggiungibile in circa mezz'ora con i mezzi pubblici. Il quartiere è formato da edilizia civile realizzata per lo più negli ultimi venti anni.



E' facilmente raggiungibile con automezzi e vi è un numero sufficiente di parcheggi pubblici.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni eseguiti è un condominio che si estende orizzontalmente con una costruzione di due piani fuori terra ed un piano interrato; ha forma planimetrica a L, ed è formato da cinque corpi di fabbrica collegati fra loro da scale esterne. In totale vi sono 23 alloggi (con giardini e/o terrazze), 25 box-auto ed un magazzino. Il fabbricato si affaccia su un parcheggio posto lungo Via F.lli Bandiera a Ovest e verso i terreni coltivati ad Est.

L'edificio è stato costruito intorno agli anni 2006-2009, si sviluppa su un livello interrato (destinato a box-auto con relative corsia, rampa di accesso e scale per il piano terreno), su un piano terra, (abitazioni con resedi esclusivi e scale di collegamento al primo piano), e sul primo piano (destinato ancora ad abitazioni e terrazzi).

I due piani fuori terra si presentano intonacati e dipinti nel prospetto verso Via Flli Bandiera, a laterizio facciavista verso Est; hanno coperture a doppia falda, manto di copertura in laterizio ed aggetto di gronda in calcestruzzo. Le scale esterne ed i muri perimetrali hanno struttura a vista in calcestruzzo armato ed i gradini sono rivestiti in travertino chiaro; la pavimentazione esterna delle parti condominiali è in cotto, così come le cimase dei muretti in c.a. Gli infissi sono di legno e sono protetti da persiane in alluminio, verniciate color grigio.

La struttura del fabbricato è a travi/setti e pilastri di calcestruzzo armato gettato in opera; i solai del piano terra sono di tipo predalles, quelli dei piani superiori in latero cemento.

Al box-auto si accede mediante una rampa condominiale a doppio senso che si stacca da Via Fratelli Bandiera 170 e scende alla corsia del piano interrato su cui si affacciano tutti i box-auto. Il box-auto non è collegato internamente all'appartamento.

All'appartamento si accede invece dal cancelletto condominiale al civico 166, accanto ad una delle scale condominiali che risalgono dalla corsia dei box-auto; il cancello costituisce l'accesso per quattro abitazioni, due al piano terreno e due al primo piano. La scala per il primo piano si trova davanti al cancello e dietro ad essa un piccolo resede privato, coperto dalla terrazza del primo piano, dà accesso alla porta d'ingresso dell'appartamento 1.

Si entra direttamente nel soggiorno con angolo cottura, un ampio vano di circa 33 mq che si affaccia con due portafinestra e una finestra a Est, verso il resede esclusivo identificato dal subalterno 62. Un disimpegno svincola un ripostiglio, il bagno e due camere, una doppia ed una singola. Il ripostiglio è un piccolo locale privo di finestre, con porta a scorrere, in cui si trovano la caldaia autonoma a metano, un lavabo ed attacco e scarico per la lavatrice. Il bagno, con finestrina (con inferriata esterna) sul resede di accesso, è dotato di tutti i sanitari e di doccia; ha pavimento e rivestimento in ceramica. Entrambe le camere si affacciano sul resede esclusivo posto sul lato Ovest: la camera singola con un portafinestra, la camera più grande con una finestra. I locali hanno altezza interna di 2,70 metri, con buona ventilazione trasversale Est-Ovest; i pavimenti dei vani sono in monocottura chiara con battiscopa in legno; le porte interne sono tamburate in legno così come il portoncino d'ingresso. Le condizioni dell'appartamento sono attualmente più che buone anche perché recentemente ridipinto internamente; la Signora Tempio ha riferito di problemi di infiltrazioni di acqua soprattutto nella zona della cucina, nel soffitto e nelle



pareti, zona della casa che non ha un'abitazione soprastante ma è coperto da una terrazza, problema dibattuto in sede di assemblea condominiale del 23/09/2024.

All'abitazione sono collegati tre resedi esclusivi. Il primo è costituito da una piccola porzione davanti all'ingresso (subalterno 63) di circa 4,5 mq, non delimitata fisicamente né dal simmetrico resede dell'interno 2, né dall'area condominiale. Verso il parcheggio di via F.lli Bandiera si trova il secondo resede (subalterno 61) un'area di circa 50 mq, pianeggiante con marciapiede in cotto lungo il fabbricato, con siepe perimetrale; il resede è racchiuso da muretti bassi in calcestruzzo e semplice ringhiera in ferro con cancellino. Dal soggiorno invece si può accedere al terzo resede esclusivo (sub.62) che fronteggia il lato Est dell'abitazione; anche in questo caso è presente un marciapiede in cotto (con bocchette di aerazione del piano interrato), superficie con ghiaia e rete di recinzione; un cancello in rete metallica permette l'accesso alla strada a sterro condominiale che costituisce il limite fra area fabbricata e terreni agricoli. La parte centrale del resede è stata pavimentata con mattonelle di cemento su cui è realizzata una pergola in legno, formata da pilastri, travi, travetti in legno con sopra un foglio di PVC ricoperto da canniccio.

Le superfici nette dei vani sono le seguenti:

soggiorno con angolo cottura	mq	33,45
disimpegno	mq	3,15
bagno	mq	4,45
ripostiglio	mq	1,85
camera	mq	14,25
camera	mq	9,65
totale	mq	<u>66,80</u>

loggia (spazio coperto davanti a portafinestra del soggiorno)	mq	1,30
resede ingresso (sub.63)	mq	4,50
totale	mq	<u>5,80</u>

resede su via F.lli Bandiera (sub.61)	mq	50,00
resede sul retro (sub.62)	mq	71,30
totale	mq	<u>121,30</u>

Il box-auto è un semplice locale rettangolare di circa 5,30x3,00 m, altezza 2,40 m, dotato di finestra metallica. Dalla corsia condominiale, larga oltre 5 metri, vi si accede mediante una porta basculante in lamiera; ha impianto elettrico collegato a quello dell'abitazione e vi si trovano deposito dell'acqua e autoclave, nonché un lavello; vi può essere parcheggiata una sola autovettura. Il pavimento è in battuto di cemento, in continuità con la corsia condominiale, le pareti sono intonacate e pitturate, quelle in c.a. semplicemente dipinte. Le condizioni di manutenzione sono più che buone.

La superficie netta del box-auto è la seguente:

box-auto	mq	16,30
----------	----	-------

L'appartamento (sub.5) ed i resedi esclusivi (sub. 61, 62 e 63) confinano: con l'appartamento adiacente (sub.6) di proprietà diXXXXXXXX (cf: XXXXXXXX); con un



secondo appartamento (sub.4) con usufrutti di XXXXXXXX(cf: XXXXXXXX) e XXXXXXXX(cf: XXXXXXXX) e con la nuda proprietà di XXXXXXXX(cf: XXXXXXXX); con la strada a sterro condominiale sul retro (sub.91) e l'area presso il civico 166 (sub.86, comune ai subb. 5, 6, 17 e 18) , salvo se altri.

Il box auto (sub.34) confina con la corsia condominiale (sub.80) e due box auto adiacenti: con il sub. 33, di proprietà di XXXXXXXX(cf: XXXXXXXX) e XXXXXXXX(cf: DXXXXXXX)e con il sub.35, di proprietà di XXXXXXXX(cf: XXXXXXXX), salvo se altri.

Per il calcolo della superficie commerciale degli immobili si fa riferimento a quanto definito nel febbraio 2014 dalla Consulta interassociativa della Provincia di Siena.

descrizione	incidenza		sup. commerciale	
appartamento: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq 80,10	100%	mq 80,10	
loggia e portico ingresso: portici e patii comunicanti con i vani principali	mq 5,80	35%	mq 2,05	
Giardini e resedi: a servizio diretto dei vani principali dell'appartamento:	mq 66,80	15%	mq 10,00	
15% fino alla concorrenza della SUN dell'appartamento	mq 54,50	2%	mq 1,35	
2,0% eccedenza fino ulteriore SUN				
box - auto: in autorimessa collettiva	mq 16,30	45%	mq 7,35	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:			mq 100,85	

- 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 ma 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;**

I dati del pignoramento identificano correttamente l'immobile.

- 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;**

I beni pignorati sono rappresentati in due differenti planimetrie catastali, una per l'appartamento ed una per il box-auto.



La planimetria catastale dell'appartamento (sub.5), pur identificando correttamente il bene, non è conforme allo stato dei luoghi per lievi difformità:

- è segnalata una seconda porta fra soggiorno e disimpegno;
- la porta del ripostiglio è rappresentata lievemente spostata;
- la finestra della cucina è rappresentata di larghezza appena minore rispetto al realizzato.

Tali difformità, che non comportano variazioni di consistenza o di rendita catastale, si rilevano anche rispetto allo stato legittimo dell'unità immobiliare. Dovrà essere prodotta al catasto nuova planimetria, con un costo di €70,00 per diritti catastali ed circa€ 430,00 di spese tecniche, per un totale stimato di € 500,00.

La planimetria catastale del box-auto (sub.34) è corretta.

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

Nel Comune di Colle Val d'Elsa è vigente il Piano Operativo (allegato 7), approvato nel luglio 2025. L'area in cui ricade il compendio pignorato è indicata con le seguenti sigle:

U5(art. 65 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo): tessuti connotati da insediamenti residenziali recenti, in prevalenza esito di pianificazione attraverso progetti pubblici o interventi privati. Si tratta di tessuti generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ma spesso connotati da unitarietà e omogeneità di materiali e finiture, tanto da considerarsi definiti nell'immagine e nella conformazione. Negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, artigianale di servizio (sotto-categoria b3), commerciale al dettaglio c1 (esercizi di vicinato) e c2 (attività di somministrazione di alimenti e bevande), direzionale e di servizio e1 (sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; uffici privati in genere, studi e servizi professionali; centri medici, laboratori di analisi medica e simili; agenzie varie, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo, servizi di autotrasporto di persone; pro-loco, uffici per il lavoro, ecc., servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, e similidestinazioni d'uso meglio specificate all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico.

B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti > 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 MC/mq. Destinazione d'uso prevalente: residenziale.

t4(art. 26 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo): La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al



contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

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, §6 della l. 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 46, §5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere. Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto 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;

Per il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare l'ufficio tecnico del Comune di Colle di Val d'Elsa ha individuato le seguenti pratiche edilizie con relativi titoli abilitativi:

- Pratica edilizia XXXXXXX, Permesso di Costruire X del XXXXXXX per la realizzazione di fabbricato ad uso di civile abitazione all'interno della scheda norma ATSN15-UMI2 (allegato 8).
- Pratica edilizia XXXXXXX, Permesso di Costruire X del XXXXXXX per variante al Permesso di Costruire XXXXXXX.
- Pratica edilizia XXXXXXX, Permesso di Costruire X del XXXXXXX per seconda variante in corso d'opera al Permesso di Costruire XXXXXXX (allegato 9).
- Pratica edilizia XXXXXXX, protocollo XXXXXXX del XXXXXXX Variante finale dell'edificio (che non riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento)

È stata reperita Attestazione di abitabilità del XXXXXXX protocollo n. XXXXXXX, redatta da XXXXXXX per i 23 appartamenti ed i 26 garage del fabbricato, fra cui quelli oggetto di esecuzione immobiliare (allegato 10). L'attestazione è corredata da collaudo strutturale delle opere in cemento armato (pratica 27298 del 20 Febbraio 2007), dalla comunicazione di fine lavori del 28 Febbraio 2009, dalle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si riscontrano alcune lievi incongruenze fra lo stato dei luoghi dell'appartamento e quanto rappresentato nella TAV.8 "pianta piano seminterrato e piano terreno - stato modificato" e nella TAV2 "verifica delle superfici illuminanti e calcolo della superficie utile" dell'ultimo titolo edilizio che ha inciso sui beni eseguiti (Permesso di Costruire 63/2008 per 2° variante in corso d'opera al Permesso di Costruire 5/2007).

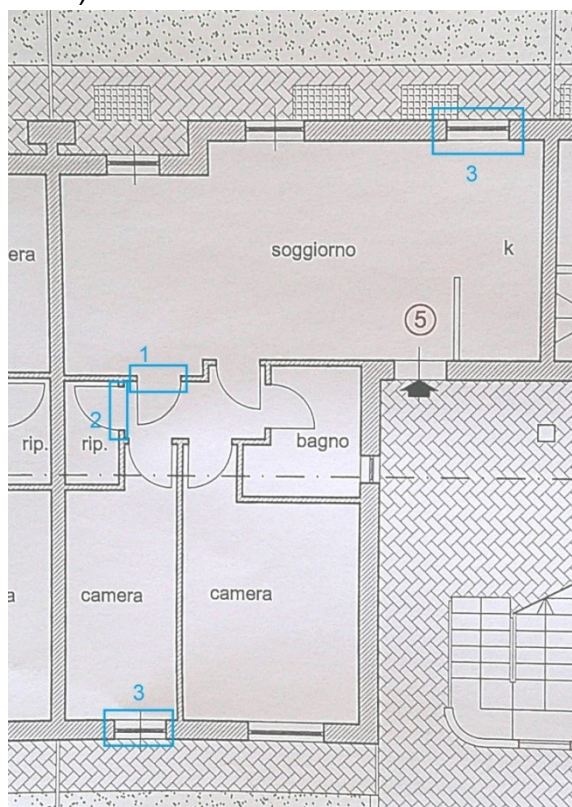
Il raffronto con quanto realizzato mostra le seguenti differenze:



1 - nella planimetria è indicata una seconda porta interna fra soggiorno e disimpegno, che in realtà non è presente; la difformità relativa alla presenza di un vano porta in più, può essere comunicata con CILA postuma ai sensi dell'art.136 comma 6 della Legge regionale Toscana 65/2014. La regolarizzazione al Comune di Olle di Val d'Elsa con il deposito della planimetria corretta comporta una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro e spese tecniche per circa € 1.500,00 per un costo totale stimato di 2.500,00 euro

2 - la porta del ripostiglio è stata realizzata in modo leggermente diverso; la differente posizione di una porta rientra nel comma 3bis dell'art.198 della Legge Regionale Toscana 65/2014 così come modificata dell'art 23 comma 4 della LRT 51/2025 e può essere quindi considerata una tolleranza di costruzione e non una violazione edilizia.

3 - le finestre risultano avere dimensioni leggermente differenti da quanto rappresentato nella TAV2; anche alcune superfici riportate nella tabella del rapporto aeroilluminante non corrispondono pienamente allo stato attuale, pur non inficiando la correttezza del rapporto aeroilluminante. Anche tali lievi differenze possono essere considerate tolleranze costruttive, in quanto non contravvengono ad alcuna norma igienico-sanitaria o di settore. Si schematizza la posizione delle incongruenze rilevate sulle planimetrie presenti nel progetto di variante (tavola 2B):



Nel giardino (sub.62) è stata realizzata una struttura in legno costituita da pilastri, travi e travetti in legno con soprastante foglio in PVC e canniccio. Tale struttura, se rispondesse effettivamente alla definizione urbanistica di pergolato (struttura leggera variamente configurata, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibile di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche - art.137, LRT 65/2014), si configurerebbe come intervento di edilizia libera (punto 46 del glossario dell'edilizia libera - DPR 380/2001, art.6, comma 1, lett. e-quinquies). Quindi, affinché l'opera possa essere pienamente legittimata occorre



togliere lo strato in PVC che non permette la permeabilità della copertura: la semplice operazione di rimozione del foglio in PVC trasparente, con un costo stimabile in € 100,00, è economicamente più conveniente della rimozione dell'intera struttura.

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; ove il bene è 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 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 dell'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, verranno 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;

Per gli immobili non risultavano presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 5.06.2025, contratti di locazione, affitto o comodato in essere (allegato 11).

Nell'abitazione hanno la residenza XXXXXXXX, ex-coniuge di XXXXXXXX e la loro figlia minorenni XXXXXXXX(allegato 12).

Con la separazione consensuale degli ex-coniuge è stato stabilito che la casa familiare, oggetto di esecuzione immobiliare, è assegnata in favore della figlia e di XXXXXXXX, in qualità di genitore affidatario; tale provvedimento non è però stato trascritto nei registri immobiliari e secondo le indicazioni dell'Ordinanza del 14 Novembre 2025 della Giudice Dottorssa Marta Dell'Unto "nel caso in esame, non pare neppure potersi ritenere l'opponibili dell'assegnazione della casa familiare alla procedura".

Per determinare il giusto canone di locazione si fa riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Colle di Val d'Elsa, per i canoni di affitto di residenze nella zona suburbana San Marziale Gracciano (zona E10): per quest'area l'Agenzia delle Entrate riporta valori per canone unitario mensile oscillanti tra 4,3 e 6,1 euro. Tenuto conto della dimensione dell'appartamento, della sua funzionalità, dello stato di manutenzione e di altre condizioni che possono influire sul valore di locazione, si stima che per i locali in oggetto la quotazione media unitaria sia prudenzialmente valutabile in 5,50 €/mq al mese.

Essendo la superficie commerciale dell'appartamento con box-auto di 100,85 mq, il più probabile canone mensile risulta quindi il seguente: € 5,50 x 100,85 mq = € 554,68



Si stima il giusto prezzo del canone mensile, arrotondato per difetto, in € 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00).

13) *Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i componenti uffici;*

Si allega l'estratto per riassunto del certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia di XXXXXXXX(allegato 13); è stato richiesto l'atto di matrimonio di XXXXXXXX in data 11.08.2025 per PEC, registrato con il protocollo 78095 nella stessa data, sollecitato di nuovo via mail in data 31/12/2025. Dagli atti in facicolo risulta che i Signori XXXXXXXX e XXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data XXXXXXXX presso il Comune di XXXXXXXX (atti di matrimonio n. XXXXXXXX); la separazione consensuale è del XXXXXXXX.

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 assegnato);*

L'immobile è occupato dal coniuge separato, XXXXXXXX, e dalla figlia minorene XXXXXXXX; nella procedura è già stata acquisito il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (decreto di omologazione Tribunale di Siena n. cron. XXXXXXXX-R.G. XXXXXXXX), ma esso non è stato trascritto presso i registri immobiliari. (allegato 14).

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

Nell'appartamento sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento e per produzione di acqua calda sanitaria, un impianto di condizionamento estivo per camera e soggiorno. L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia autonoma a gas metano posta all'interno dell'appartamento e radiatori di alluminio con scaldasalviette nel bagno; gli impianti sono funzionanti. L'impianto di condizionamento estivo serve con tre fancoil le camere ed il soggiorno; la macchina esterna è posizionata nel resede del soggiorno (sub.62). Nell'attestato di abitabilità vengono indicate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico (Ditta XXXXXXXX) e di riscaldamento, idrosanitario, e del gas (Ditta XXXXXXXX).

Non è stato fornito APE. Si redige un nuovo Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento (allegato 15).

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 dei lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbiamo formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultino 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.)

I benipignorati consistono in un appartamento e in un box-auto. Non è conveniente suddividere i beni in due lotti separati, stante l'esiguo valore del box-auto in una zona in cui non c'è carenza di parcheggio. Pertanto il cespite esecutato costituisce un solo lotto.

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 del 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 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 della bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore.

Nello stato in cui si trovano, i beni pignorati sono immediatamente fruibili e come tale direttamente apprezzabili dal mercato. Per determinare il valore di mercato di un bene, nella prassi di stima di un immobile, viene praticato il metodo unico del confronto, che



consiste nel comparare il bene oggetto di stima con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di cui è noto il prezzo di compravendita.

Non è stato possibile applicare il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) perché nella zona non possono essere reperiti recenti contratti di compravendita di immobili dalle stesse caratteristiche e appartenenti allo stesso segmento di mercato. Sono infatti reperibili nel servizio dei Valori Immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate pochi appartamenti e collocati in zona meno periferica. Comunque, poiché il bene è direttamente fruibile e può ritenersi commerciabile, si ricorre al procedimento sintetico per comparazione diretta, ovvero:

- 1) si individua il parametro su cui basare la stima;
- 2) si moltiplica la consistenza per il prezzo stimato in base alle scale di merito prese in considerazione.

Il parametro scelto è il metro quadrato di superficie commerciale e quindi la consistenza complessiva (appartamento e box auto) dell'appartamento è di 100,85 mq.

Per la formazione delle scale di merito gli elementi necessari sono stati rilevati dai valori richiesti presso alcune agenzie immobiliari della zona (prezzi unitari variabili, a partire da circa 2.000 €/mq a 2.800€/mq). L'Agenzia del Territorio per la zona OMIE10 (suburbana - suburbana San Marziale e Gracciano) nel primo semestre 2025 indica valori per abitazioni di tipo civile in buono stato oscillanti fra 1.350 e 1.900 €/mq di superficie commerciale, valori abbastanza stabili negli ultimi 3 anni. Non vi sono altri immobili residenziali sottoposti a vendita forzata analoghi a quello oggetto di stima.

Per l'appartamento in oggetto, i possibili acquirenti dei beni pignorati possono essere nuclei familiari di condizione economica media, attirati anche dalla presenza di buoni spazi esterni, dall'ingresso semi-indipendente e dalla mancanza di barriere architettoniche.

In considerazione di questi fattori, possiamo assumere che appartamenti della zona periferica di Gracciano, con caratteristiche dimensionali medio-piccole, buona qualità costruttive, impiantistiche, di finitura, in buone condizioni simili a quella dei beni pignorati, abbiano un valore di mercato a mq di superficie commerciale di €1.950,00/ mq.

Pertanto il valore sarà il seguente:

€/mq 1.950,00 x 100,85 mq = € 196.657,50

da cui devono essere detratti i seguenti costi:

spese condominiali che potrebbero restare a carico dell'acquirente

€ € 697,90

per sanatorie abuso edilizio presso l'Amministrazione Comunale

€ 2.500,00

per ripristino del pergolato

€ 100,00

per variazione catastale

€ 500,00

Totale spese

€ 3.797,90

€ 3.797,90

Valore stimato dell'appartamento con box-auto:

€ 192.859,60



Pertanto il più probabile valore di mercato del bene sarà di € 192.859,60 (euro centonovantadueottococinquantanove/60).

Come indicato all'art.568 §2 c.p.c., si applica al valore di stima la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ragione del 15%, come da prassi del Tribunale di Siena:

€ 192.859,60 x 85% = € 163.930,66

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata, arrotondato per eccesso, risulta di € 164.000,00 (euro centosessantaquattromila/00).

18) Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico tutti i componenti; 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 stimato;

Il bene è pignorato al 100%, non si verifica il caso che sia pignorato pro-quota.

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 per l'intero immobile;

Il bene è pignorato per l'intero diritto di proprietà.

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

L'immobile pignorato non è "abusivo e non sanabile".

Siena, 25 Gennaio2026

Arch. Francesca Marchetti

ELENCO ALLEGATI:

- 1) copia del verbale di sopralluogo;
- 2) ispezione ipotecariaordinaria;
- 3) documentazione catastale;
- 4) planimetrie dall'ultimo progetto approvato;
- 5) titolo di provenienza;
- 6) rapporto dell'amministratrice di condominio
- 7) estratto dallo strumento urbanisticodel Comune di Colle di Val d'Elsa
- 8) Permesso di Costruire XXXXXXXX per la costruzione del fabbricato



- 9) Permesso di Costruire XXXXXXXXper seconda variante
- 10) Attestazione di abitabilità del XXXXXXXX
- 11) risposta Agenzia Entrate su contratti di affitto
- 12) certificato di residenza degli occupanti l'immobile
- 13) certificato di residenza dell'esecutato
- 14) provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- 15) Attestato di Prestazione Energetica
- 16) documentazione fotografica (n.21 foto);
- 17) descrizione sintetica dell'immobile;
- 18) attestazione di trasmissione degli elaborati all'IVG di Siena, all'Avv. XXXXXXXX(XXXXXXX)per la parte eseguita, all'Avv. XXXXXXXX(XXXXXXX)per la parte precedente.

