

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Vincenzo Pagano**

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 83/2024 R.G.E.**  
**GIUDICE: DOTT. FLAVIO MENNELLA**  
**Consulente tecnico d'Ufficio: ing. Vincenzo Pagano**  
**Prossima udienza: 10 luglio 2025.**

Il Sig. G.E. del Tribunale di Siena, dr. Flavio Mennella, ha incaricato il sottoscritto dott. Ing. Vincenzo Pagano iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Siena di redigere perizia tecnico – estimativa riguardante i beni immobili oggetto del procedimento in intestazione.

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura di esecuzione dalla Cancelleria telematica ho iniziato le operazioni peritali effettuando i necessari accertamenti presso i Pubblici Uffici per l'esame degli atti catastali, titoli edilizi e registri immobiliari.

Con Comunicazione mail Pec inviata il 22 gennaio 2025 l'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena fissava il sopralluogo per il giorno 14 febbraio alle ore 9;45. In tale data in Buonconvento Via Perlasca, 12, abbiamo effettuato il sopralluogo. Erano presenti oltre sottoscritto, xx xxxxx xxxxxx xxxxxx . In questa occasione, il dott xxxxxxxxxxxx ha redatto verbale di sopralluogo che si allega alla presente perizia. (all. A)



RELAZIONE

Il sottoscritto di seguito, risponde ai quesiti posti dal Giudice, quesiti che di volta in volta saranno riportati prima della risposta:

**RISPOSTA AL QUESITO 1**

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:*

- *la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;*
- *i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*
- *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- *se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

Il sottoscritto, ha verificato la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.

È stata redatta la "certificazione notarile" a firma del notaio Luca LIVI del Collegio Notarile di Firenze, Pistoia e Prato attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per la procedura a carico di xxx xxxx e xxxx xxxx per la piena proprietà degli immobili.

Il contenuto di tale certificazione notarile, consistente nell'identificazione catastale dei beni, l'elenco delle trascrizioni del pignoramento e la provenienza ventennale.

Non sono state riscontrate e quindi segnalate carenze nella documentazione presentata al Giudice ed ai Creditori.

Alla luce di quanto sopra detto e dalle visure aggiornate al 24/01/2025 si ricavano i seguenti immobili in piena proprietà di xxxxxx nato a xxxxxx e xxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx:

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Vincenzo Pagano**

FOGLIO 53

Catasto Fabbricati

Particella 1073	Sub 8	Cat A/2	Vani 5,5	Rendita 511,29
Particella 1073	Sub 14		Graffato al sub 8	
Particella 1073	Sub 15		Graffato al sub 8	
Particella 1073	Sub 9	Cat. C/6	Mq. 20	Rendita 61,97

Nel fascicolo telematico non sono presenti i titoli di trasferimento relativi agli immobili oggetto della presente perizia.

Dalla Certificazione Notarile emerge che a tutto il 29 maggio 2024 i beni individuati catastalmente sopra, risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, fatta eccezione per le seguenti:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta in data 7 agosto 2014 n. 5756 del RG ed al n. 967 del RP presso l'ufficio Provinciale di Siena – Territorio. Importo complessivo €. 260.000,00 di cui €. 130.000,00 di capitale a favore di banca Cras – Credito Cooperativo di Sovicille con sede in Sovicille (00049280522) contro xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxx, gravante sui beni oggetto di relazione e derivante da atto del Notaio Paolo Nappi di Siena in data 24 luglio 2014 Rep.7769/3298, ipoteca nella quale si surroga la Banca di Cambiano 1884 Spa con atto ricevuto dal Notaio Federico Favilli di Firenze in data 23 settembre 2019, Rep n. 2091/1620 ed annotato in data 3 gennaio 2020 al n. 16 del Registro Particolare.
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta in data 20 luglio 2023 n. 7189 del RG ed al n. 1040 del RP presso l'ufficio Provinciale di Siena – Territorio. Importo complessivo €. 19.000,00 di cui €. 13.457,91 di capitale a favore di Banca di Cambiano 1884 Spa contro xxxxx xxxxx gravante la quota di  $\frac{1}{2}$  dei beni oggetto della presente relazione derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 4 luglio 2023, Rep n. 573/2023.
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta in data 21 luglio 2023 n. 7224 del RG ed al n. 1044 del RP presso l'ufficio Provinciale di Siena – Territorio. Importo complessivo €.

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Vincenzo Pagano**

100.000,00 di cui €. 80.623,87 di capitale a favore di Banca di Cambiano 1884 Spa contro xxxxx xxxxx gravante la quota di ½ dei beni oggetto della presente relazione derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena in data 17 luglio 2023, Rep n. 2549/2023.

4)Trascrizione di costituzione di fondo patrimoniale eseguita in data 24 dicembre 2014 al n. 6513 del RP presso l'Ufficio Provinciale di Siena – Territorio, favore e contro xxxxx xxxxx e xxxxx xxxxx, per la quota di 1/2ciascuno sui beni oggetto di relazione, derivante da atto ricevuto dal Notaio Nappi Paolo di Siena in data 4 dicembre 2014 Rep. 7848 e trascritto presso l'Ufficio Provincial di Siena – Territorio in data 24 dicembre 2014 al n. 6513 del Registro Particolare

Le particelle pignorate sono ben individuate e rappresentate in mappa.

Il sottoscritto ha verificato la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento e in particolare:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/2014 - Registro Particolare 4234 Registro Generale 5755 Pubblico ufficiale NAPPI PAOLO Repertorio 7768/3297 del 24/07/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 967 Registro Generale 5756 Pubblico ufficiale NAPPI PAOLO Repertorio 7769/3298 del 24/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)  
*SOGGETTO DEBITORE*

1. Annotazione n. 16 del 03/01/2020 (SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/12/2014 - Registro Particolare 6513 Registro Generale 9010 Pubblico ufficiale NAPPI PAOLO Repertorio 7848/3348 del 04/12/2014 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2023 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 7189 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 573/2023 del 04/07/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)  
SOGGETTO DEBITORE

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Vincenzo Pagano**

5. ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2023 - Registro Particolare 1044 Registro Generale 7224 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2549/2023 del 17/07/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)  
SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2024 - Registro Particolare 3428 Registro Generale 4933

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1251/2024 del 07/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)

**RISPOSTA AL QUESITO 2**

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;*

Sono state eseguite le visure ipotecarie delle trascrizioni precedentemente indicate e che si uniscono alla presenta come allegati. (All.B)

Si allega, inoltre un estratto di mappa catastale, planimetrie catastali e visura attuale. (All. C – D - E)

Infine si allega documentazione relativa all'ultimo progetto approvato (All.F).

3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

Dall'esame delle visure aggiornate a tutto il 24.01.2024 e della certificazione notarile in atti, i beni pignorati risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura e da qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritto di uso civico, e sono:

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Vincenzo Pagano**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/08/2014 - Registro Particolare 4234 Registro Generale 5755 Pubblico ufficiale NAPPI PAOLO Repertorio 7768/3297 del 24/07/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2014 - Registro Particolare 967 Registro Generale 5756 Pubblico ufficiale NAPPI PAOLO Repertorio 7769/3298 del 24/07/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)  
SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 16 del 03/01/2020 (SURROGAZIONE ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/12/2014 - Registro Particolare 6513 Registro Generale 9010 Pubblico ufficiale NAPPI PAOLO Repertorio 7848/3348 del 04/12/2014 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2023 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 7189 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 573/2023 del 04/07/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)  
SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2023 - Registro Particolare 1044 Registro Generale 7224 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2549/2023 del 17/07/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)  
SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2024 - Registro Particolare 3428 Registro Generale 4933 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1251/2024 del 07/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)

Le unità immobiliari si trovano nell'immediata periferia di Buonconvento, si tratta di una porzione di quadrifamiliare posta in area non soggetta al vincolo paesaggistico ed al vincolo idrogeologico.

*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*

## STUDIO TECNICO

### Dott. Ing. Vincenzo Pagano

*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;*

Trattandosi di porzione di quadrifamiliare, non si tratta di un fabbricato in cui ci sono parti comuni. Con la stipula della convenzione del 2006 l'intera area lottizzata è passata in proprietà del Comune di Buonconvento.

*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;*

Il bene risulta libero da privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico.

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

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

- *la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);*

*più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*

- *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*

- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

- *per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le diffornità urbanistico-catastali; ipoteche da cancellare*

ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2023 - Registro Particolare 1040 Registro Generale 7189 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 573/2023 del 04/07/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)  
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2023 - Registro Particolare 1044 Registro Generale 7224 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 2549/2023 del 17/07/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)  
SOGGETTO DEBITORE

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Vincenzo Pagano**

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2024 - Registro Particolare 3428 Registro Generale 4933

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1251/2024 del 07/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BUONCONVENTO(SI)

È stato verificato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Siena che dal Registro SICID in uso al contenzioso civile, alla data del 28/11/2025 a nome di xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx. (All. I)

a) relativamente a xxxxxxxxxxxxxxxx:

che non risultano pendenti procedimenti contenziosi civili per il nominativo indicato; che risultano iscritti:

- rg ac n. 2377/2024 , avente ad oggetto procedimento di ingiunzione ante causam (vendita), con stato: ACCOLTO, parti: xxxxxxxxxxxxxxxx., IN PERSONA DEL LEGALE RAPP.TE P.T.c/o xxxxxxxxxxxxxxxx

- rg ac n. 1465/2023, avente ad oggetto Procedimento di ingiunzione ante causam (rapporti bancari), stato: ACCOLTO, parti: BANCA CAMBIANO 1884 SPA c/o xxxxxxxxxxxxxxxx

- rg ac 365/2005, avente ad oggetto Indebito soggettivo - Indebito oggettivo, stato: PROCEDIMENTO DEFINITO, parti: ARCICONFRATERNITA DI MISERICORDIA ED ISTITUZIONI RIUNITE IN SIENA c/o xxxxxxxxxxxxxxxx

b) relativamente a xxxxxxxxxxxxxxxx:

- che non risultano iscritti né pendenti procedimenti contenziosi civili per il nominativo indicato

*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 all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*

Le unità immobiliari pignorate, si trovano tutte alla periferia del centro abitato di Buonconvento e sono localizzate in Via Perlasca 12 e si tratta di una civile abitazione, di un garage e di particelle graffate alle precedenti costituenti il resede dell'appartamento.

## STUDIO TECNICO

### Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Le singole particelle sono sotto elencate e per ognuna di esse si riporta, oltre i dati catastali, i confini e la descrizione.

#### Particella N.1073 Foglio 53 sub 8

Si tratta di una particella accatastata al Catasto Fabbricati come Area Urbana, cat. A2 di consistenza 5,5 vani e 119 mq di superficie catastale.

E' una porzione di quadrifamiliare composta da un piano terreno in cui è collocato l'ingresso soggiorno, la cucina due bagni e due camere. Con scala interna si accede ad una cantina dove attualmente è collocata una cucina con accesso anche dall'esterno. Al piano terreno, all'abitazione sono legati due resedi individuati catastalmente come sub 14 e sub 15.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzioni che mettono in evidenza una discreta cura del mantenimento del bene, essendo abitato dai proprietari.

Dal punto di vista degli impianti, l'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia che da un esame visivo appare conforme alle attuali norme; l'impianto di riscaldamento è composto da caldaia singola a metano e radiatori. Della caldaia ho potuto verificare la manutenzione ed il libretto di manutenzione. Esternamente l'immobile, è in parte rivestito a mattoni faccia vista ed in parte intonacato il tetto a falda inclinata con finitura in laterizio.

Internamente l'appartamento è intonacato con pavimenti e rivestimenti in gres, le porte e gli infissi finestre sono in legno con portelloni esterni.

#### Particella n. 1073 foglio 53 sub 9

Si tratta di una particella accatastata al Catasto Fabbricati al piano S1 con categoria catastale C6 di 20 mq. Attualmente è utilizzato come accessorio all'abitazione, ma resta a tutti gli effetti il box auto dell'appartamento a cui si accede da rampa comune esterna.

Superfici nette dei locali:

Appartamento

Piano Terreno

Cucina	Mq.	12.41	
Soggiorno	Mq.	18.95	
Camera 1	Mq.	14.10	

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Vincenzo Pagano**

Camera 2	Mq.	15.00	
Bagno 1	Mq.	4.34	
Bagno 2	Mq.	4.02	
Scala	Mq	2.64	
TOTALE mq Netti			71.50
Cantina 1S	Mq.	34.2	
Resede sub 14	Mq		58.00
Resede sub 15	Mq.		38.00
Garage	Mq		20,00

Tutti i locali al piano terreno hanno altezza pari a 2,71 m. mentre la zona cantina e garage hanno un'altezza di 2,40 m.

In merito alle superfici, pertanto, nella tabella che segue sono riportate le superfici lorde dei locali, comprensive quindi del 50% delle murature esterne e delle murature interne. Nella stessa tabella sono stati considerati al 100% le superfici principali, al 35% il balcone e per i resedi il 15% fino a 25 mq e 5% oltre i 25 mq. Per questi ultimi i giardini sono stati considerati come somma dei due resedi esistenti.

Superficie principale	100%	Mq 82,05	82.05
Cantina	60%	Mq. 34.2	20.52
Balcone ingresso	35%	Mq. 5.5	1.93
Resedi	15%-5%	Mq. 90	7.00
Tot. Sup. commerciale			111.50

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;

Lo stato attuale del bene è conforme a quanto descritto nel pignoramento ed i dati indicati consentono la sua univoca identificazione.

## STUDIO TECNICO

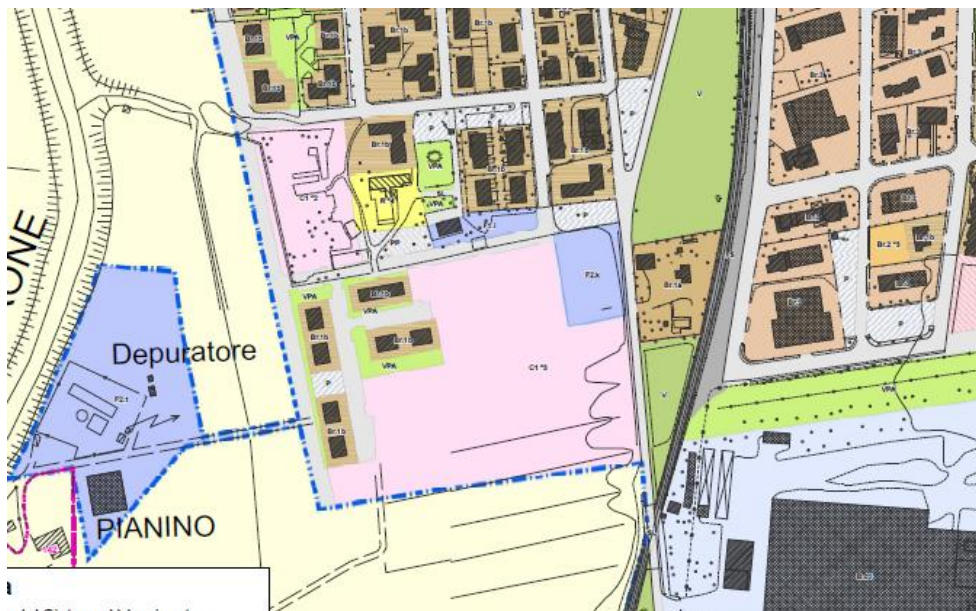
### Dott. Ing. Vincenzo Pagano

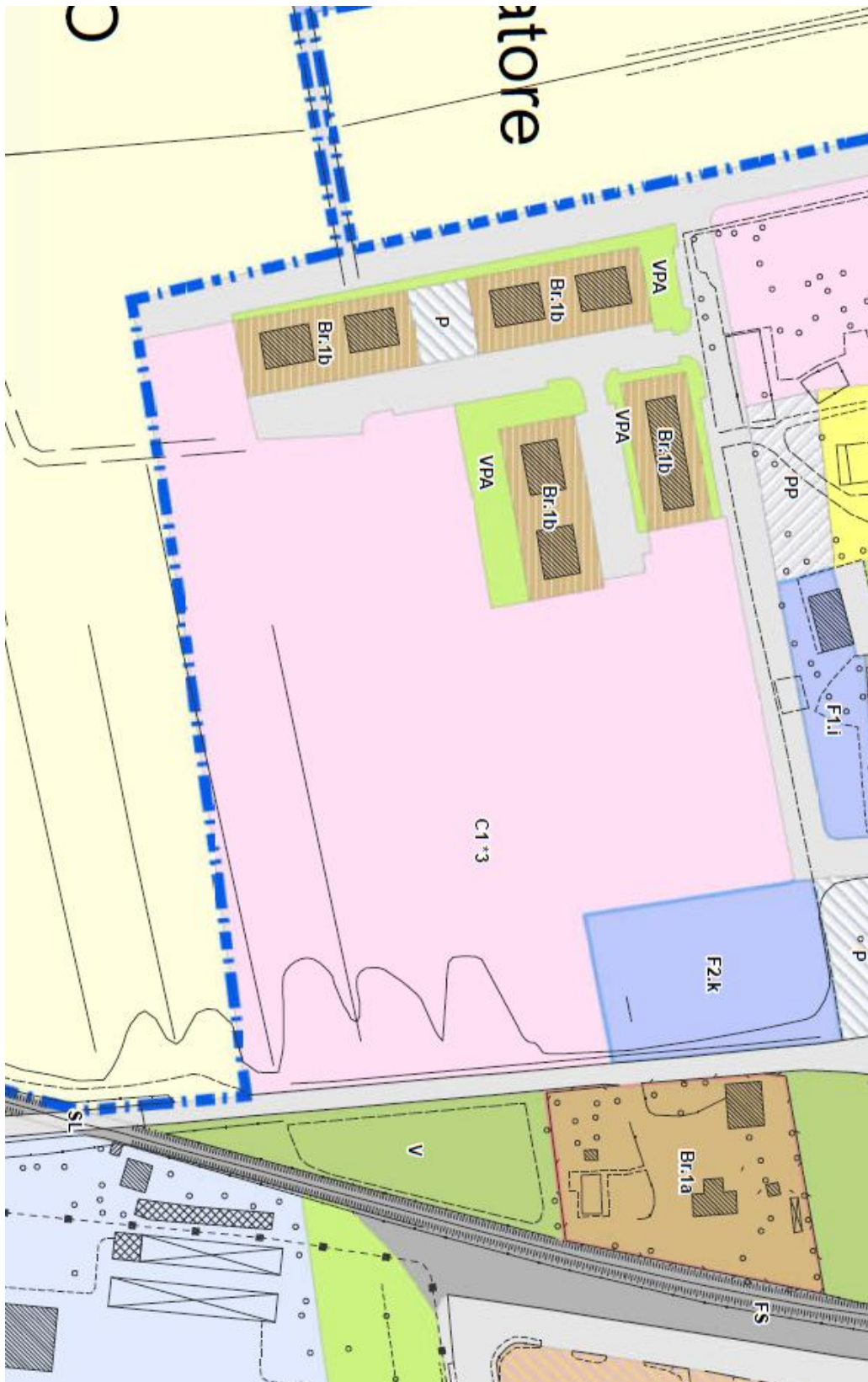
È stato eseguito dal sottoscritto l'aggiornamento catastale in quanto i lavori eseguiti con l'ultima pratica edilizia CILA n.65/2019 prot. N. 9617 dell'1/8/2019 non si erano conclusi con la variazione catastale.

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

L'immobile è inserito in una lottizzazione prevista nel piano Operativo del Comune di Buonconvento, ed approvata con:

- Delibera n. 34 del 07.06.2005 di Consiglio Comunale di Adozione del Piano di Lottizzazione in Buonconvento denominato "Rotatoria Sud" ai sensi della L.R. 1/05 capo IV° Sez. I art. 69, Sez. II art. 70, in conformità al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigente con le procedure allo stesso art. 69 dal comma 1 al comma 6;
- Delibera n. 50 del 10.10.2005 di Consiglio Comunale di Adozione del Piano di Lottizzazione in Buonconvento denominato "Rotatoria Sud" ai sensi della L.R. 1/05 capo IV° Sez. I art. 69, Sez. II art. 70, in conformità al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigente con le procedure allo stesso art. 69 dal comma 1 al comma 6;





**INTERVENTO C1 \*3 BUONCONVENTO "VILLAGGIO VAL D'ARBIA"**

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)**

Area individuata ai sensi del c.4 dell'art.4 della LR 65/2014 – area a strategia di riqualificazione e ridisegno del limite urbano

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: PIANO ATTUATIVO
CATEGORIE D'INTERVENTO	<b>NE</b> Nuova Edificazione se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI	ville e villini isolati, edifici mono o plurifamiliari tipologia abitativa duplex o simplex
H Max	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
NP interrati / seminterrati	
Numero massimo di alloggi	n. 80
IC	35 %
SE	mq. 8.100,00
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:	In caso di coperture a falda inclinata la pendenza dovrà essere del 30% Sottotetti abitabili anche con mansarde. Sistemazione dello spazio esterno a giardino. I garage e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno.

## STUDIO TECNICO

### Dott. Ing. Vincenzo Pagano

La descrizione sopra riportata riguarda la situazione urbanistica dell'immobile.

*11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

*Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;*

L'immobile di cui trattasi è stato realizzato a seguito dell'approvazione da parte del Comune di Buonconvento del Piano di Lottizzazione Rotatoria sud – UTOE Espansione occidentale Rotatoria Sud. L'immobile all'interno del Comparto 1 della Lottizzazione costituisce il Lotto 23 – 24.

Le pratiche edilizie presentate per la realizzazione sono le seguenti:

- Pratica edilizia n. 101/2006      DIA 62/2006    del 22 luglio 2006;
- Pratica edilizia                      DIA 116/2006 del 5 settembre 2008;
- Pratica edilizia n. 87/2009        DIA 68/2009    del 23 luglio 2009;
- Pratica edilizia n. 101/2010      DIA 74/2010    del 6 febbraio 2010;

A seguito di tali pratiche il Direttore dei Lavori certificò l'ultimazione dei lavori in data 15 gennaio 2010 e attestò l'agibilità in data 27 settembre 2010.

Per quanto riguarda la costruzione/edificazione dell'intero fabbricato e dell'unità immobiliare oggetto di cessione, è avvenuta a seguito di:

- Delibera n. 34 del 07.06.2005 di Consiglio Comunale di Adozione del Piano di Lottizzazione in Buonconvento denominato "Rotatoria Sud" ai sensi della L.R. 1/05 capo IV° Sez. I art. 69, Sez. II art. 70, in conformità al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigente con le procedure allo stesso art. 69 dal comma 1 al comma 6;
- Delibera n. 50 del 10.10.2005 di Consiglio Comunale di Adozione del Piano di Lottizzazione in Buonconvento denominato "Rotatoria Sud" ai sensi

## **STUDIO TECNICO**

### **Dott. Ing. Vincenzo Pagano**

della L.R. 1/05 capo IV° Sez. I art. 69, Sez. II art. 70, in conformità al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigente con le procedure allo stesso art. 69 dal comma 1 al comma 6;

- Pratica Edilizia n. 50/2006 presentata in data 21.04.2006 prot. 6303 relativamente al rilascio di un parere favorevole inerente la progettazione complessiva della lottizzazione “Comparto edificatorio n. 1” e le tipologie edilizie denominate Q01 – Q02 – L02 riguardanti i blocchi 1-2-3-4-5-6-7-8-18-21-22-23 e 24, per poi procedere alla presentazione di DIA singoli edifici, di cui comunicazione di parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata trasmesso in data 10.05.2006 prot. 4079;

- Pratica Edilizia n. 101/2006 domanda presentata dal sig. BUONTEMPO Giancarlo in qualità di Amministratore della Società ETRURIA REAL ESTATE srl al Comune di Buonconvento in data 22.07.2006 e di cui la D.I.A. n. 62 del 22.06.2006 vidimata in data 28.09.2006, inerente la realizzazione del comparto edificatorio n. 1 in riguardo ai blocchi 1-2-3-4-5-6-7-8-18-21-22-23 e 24 (Tipologie edilizie Q1, Q2 ed L) del quale è stato comunicato con prot. 4079 del 10.05.2006 parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata con riferimento alla pratica n. 50/2006;

- Pratica Edilizia n. 193/2008 richiesta presentata in data 12.12.2008 prot. 11335 inerente la variante alla pratica edilizia n. 50/2006 limitatamente all'apposizione di rivestimenti in legno a porzioni di pareti esterne, di cui comunicazione di parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata trasmesso in data 20.02.2009 prot. 1365;

- Pratica Edilizia n. 87/09 domanda trasmessa dalla sig.ra CHIERZI Veronica in qualità di Amministratore della Società ETRURIA REAL ESTATE srl al Comune di Buonconvento in data 03.07.2009 prot. 6468 e di cui la D.I.A. n. 68 del 03.07.2009 inerente la Proroga alla D.I.A. 62/2006 per il completamento delle opere relative al Comparto n. 1 di cui sopra

Dopo tale data l'attuale proprietario xxxxxxxxxxxxxx, con pratica edilizia 65/2019 prot. N. 9617 dell'1/8/2019, presentò una CILA per modifiche interne al locale cantina posto al piano seminterrato e realizzazione di una canna fumaria esterna. Tali lavori sono stati eseguiti, ma non risulta eseguito l'aggiornamento catastale.

## STUDIO TECNICO

### Dott. Ing. Vincenzo Pagano

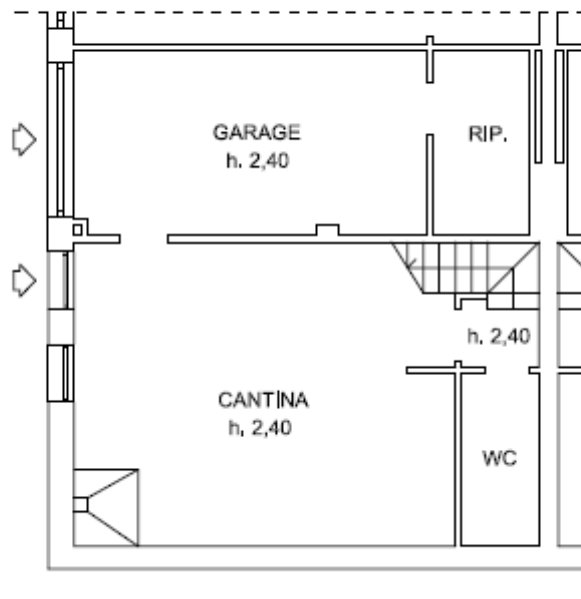
L'appartamento visionato è conforme alle pratiche edilizie sopra indicate, tranne di una provvisoria chiusura del sottoscala all'esterno del fabbricato, che andrà eliminata.

Nell'ultima pratica presentata le planimetrie dell'immobile sono quelle di seguito riportate. Lo stato attuale è conforme a tali planimetrie ma non è conforme alle planimetrie catastali che non sono state aggiornate.

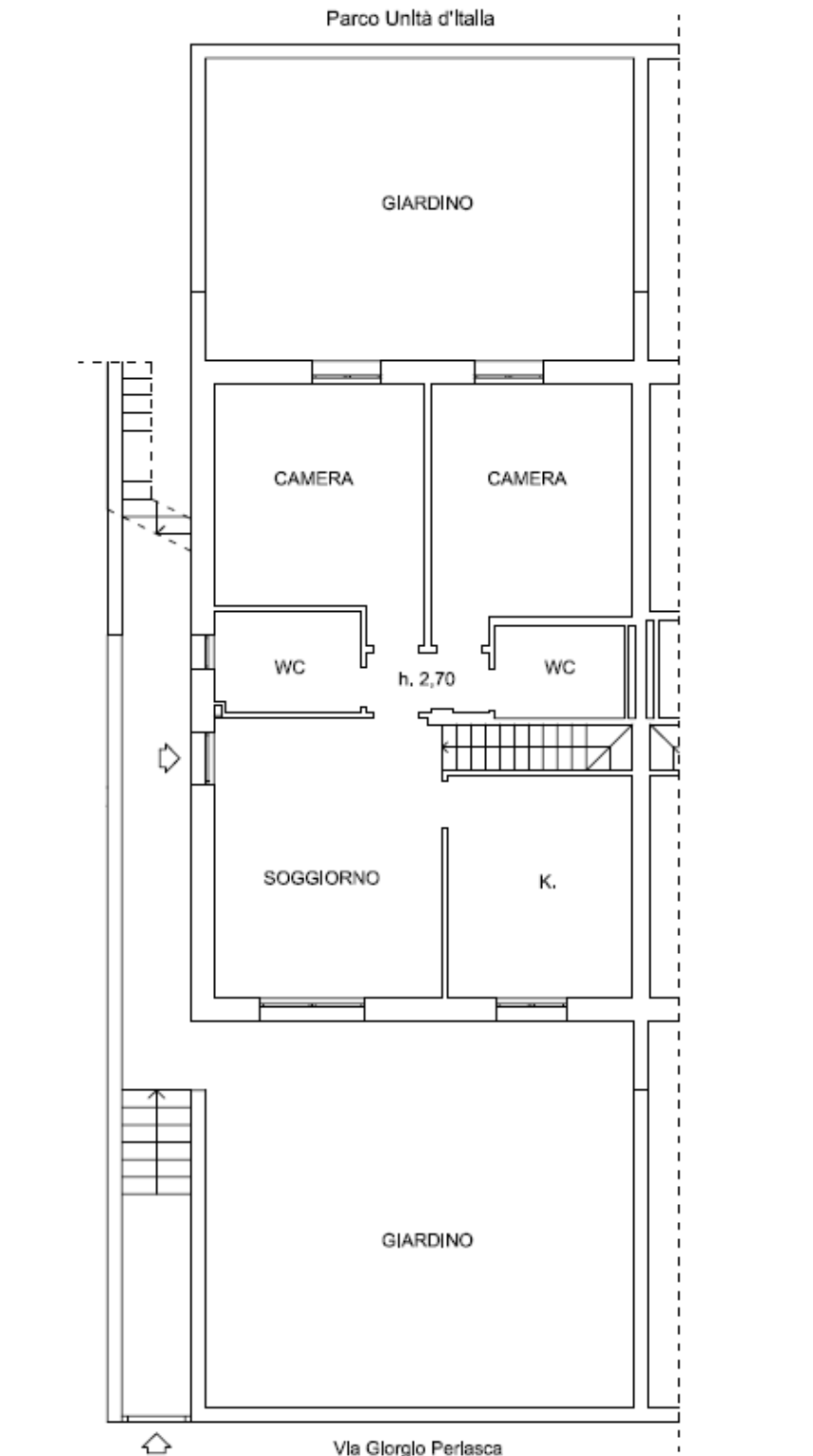
Il garage, pur con la presenza dell'apertura esterna, attualmente non utilizzata, è utilizzato a scopi abitativi, ma, la sua conformità dipende da un elemento in cartongesso che attualmente impedisce l'utilizzo della basculante.

Pertanto, l'immobile è conforme all'ultima pratica presentata, ma deve essere aggiornata la situazione catastale.

#### PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRENO



## STUDIO TECNICO

### Dott. Ing. Vincenzo Pagano

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

I beni sono attualmente occupati, dai proprietari esecutati sig. xxxxxxxxx, sig.ra xxxxxxxxx ed il figlio. Si allega alla presente certificati di stato civile e residenza.

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

In allegato certificato di residenza, stato civile, cittadinanza e stato di famiglia. (All.G)

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);

Non siamo nel caso di immobile occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato

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

L'immobile è in possesso di abitabilità asseverata il 29 settembre 2010. Nella documentazione presente nella pratica comunale sono presenti tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti (riscaldamento, idrico, canne fumarie ed

## STUDIO TECNICO

### Dott. Ing. Vincenzo Pagano

elettrico). Nel fascicolo è presente una certificazione energetica (APE) che classifica l'immobile in Classe C, certificazione che, però a più di 10 anni, ed è pertanto scaduta.

Dalla visione generale degli impianti appare che essi non sono cambiati nelle loro caratteristiche generali.

In allegato si produce Simulazione dell'APE Il presente attestato di prestazione energetica è una mera simulazione, in quanto allo stato attuale l'impianto termo-sanitario risulta essere sprovvisto del rapporto di efficienza energetica (RCEE) obbligatorio. (ALL. H)

*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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

*Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);*

Non è possibile vendere l'immobile in lotti separati.

*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 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;*

## STUDIO TECNICO

### Dott. Ing. Vincenzo Pagano

Per quanto riguarda il valore commerciale dei beni, la valutazione di stima è stata eseguita con il metodo del confronto eseguendo un'indagine sul valore di mercato tenendo conto dei valori di vendita degli immobili compravenduti in zona, ed inoltre tenendo conto del valore medio individuato dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare.

Un appartamento con le caratteristiche descritte è valutato dall'OMI per un valore a mq lordo tra un minimo di €. 840 ad un massimo di €. 1.250.

Ho verificato anche l'offerta del mercato nella zona di Buonconvento, ed ho constatato che attualmente in vendita in quella zona con le caratteristiche richieste ci sono appartamenti la cui richiesta varia intorno a €. 1.260/mq.

Alla luce di ciò ho ritenuto congruo un valore che tiene conto sia di quanto riportato dall'OMI che dai valori delle richieste attuali e, e pertanto ritengo che il valore da considerarsi più attendibile è pari a €. 1200/mq

In riferimento alla superficie commerciale, il valore dei beni da stimare risulta essere:

descrizioni	Superficie commerciale		Valore al mq.		Valore commerciale arrotondato	
	mq		€		€	
Appartamento compreso accessori	mq	111,50	€	1.200,00	€.	133.800
Box Auto		20,00		600		12.000

Complessivamente la valutazione è di **145.800,00**

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;*

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Vincenzo Pagano**

Gli immobili pignorati sono di Carlisi Paolo e Martongelli Sonia ognuno per una quota del 50% in regime di separazione dei beni. L'immobile non è divisibile

*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;*

Non siamo nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o di usufrutto.

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

Gli immobili pignorati non sono abusivi e, pertanto non ci sono costi di demolizione ecc.

Siena 10/12/2025

Ing. Vincenzo Pagano

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. Vincenzo Pagano**

ELENCO ALLEGATI

Allegato A	Verbale IVG SIENA Sopralluogo
Allegato B	Trascrizioni e visure ipotecarie
Allegato C	Estratto di mappa
Allegato D	Planimetrie catastali
Allegato E	Visure
Allegato F	Ultimo progetto approvato
Allegato G	certificato stato di famiglia
Allegato H	APE (simulazione)
Allegato I	Certificazione SICID
Allegato L	Documentazione fotografica