

## **TRIBUNALE DI SIENA**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2024** **Riunito con la procedura RGE 85/2024**

\*\*\*\*\*

## **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

\*\*\*\*\*

**Giudice: Dott. Flavio MENNELLA**

\*\*\*\*\*

Ubicazione dell'immobile:

**COMUNE DI MONTERONI D'ARBIA (SI)**

**Strada Franco Fanfani, 250 int. 2**

**COMUNE DI SOVICILLE (SI)**

**Fraz. San Rocco a Pilli - Via Cristoforo Colombo, 9 – 11 int. 2**



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



Promossa da:

██████████, con sede legale in ██████████, avente Codice Fiscale ██████████ rappresentata dall'Avvocato ██████████ del Foro di ██████████ con studio in ██████████ PEC: ██████████

Contro:

██████████, nata a ██████████ il ██████████, avente Codice Fiscale: ██████████, residente a ██████████, appresentata dall'Avvocato ██████████ del foro di ██████████, con studio in ██████████, PEC: ██████████

██████████, nato a ██████████ il ██████████, avente Codice Fiscale: ██████████, residente a ██████████

██████████, nata a ██████████ il ██████████, avente Codice Fiscale: ██████████, residente a ██████████



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



## RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice dell'esecuzione: Dr. FLAVIO MENNELLA  
Giuramento: 19/12/2024  
Data di accesso: 11/03/2025  
Data prossima udienza: 12/06/2025

Il sottoscritto Geom. Paolo Parrini nato a Casole d'Elsa il 06/06/1968 (C.F.: PRRPLA68H06B984L), geometra libero professionista con studio in Poggibonsi Via Salceto 87, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n° 863, PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it), Valutatore Certificato a livello avanzato ai sensi della norma UNI 11558/2014 con certificato n° 010501 rilasciato dalla Società ENIC, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siena, nominato quale perito esperto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr. Flavio Mennella con avviso inviato il 11/12/2024 tramite PEC, dopo aver prestato giuramento di rito, inviato tramite PEC in data 19/12/2024 (**vedi allegato n°1**) per rispondere per scritto alla relazione tecnica di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568-569 c.p.c.

Il Giudice, contestualmente alla nomina dell'esperto stimatore, nominava, quale custode dell'intero compendio pignorato, l'istituto di vendite giudiziarie (I.V.G.) per il tribunale di Siena – I.G.ES. s.r.l., in persone del direttore generale pro-tempore, con sede in Monteriggioni, Via del Pozzo n.c. 1.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



## RISPOSTA AI COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

In riferimento agli specifici articoli del c.p.c., ed in riferimento ai quesiti posti dal Giudice per l'esecuzione, l'esperto estimatore provvede a rispondere ai sottostanti numerati quesiti:

- 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*



*Studio Tecnico*  
***Geom. Paola Parrini***

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
en.i.c.  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051

*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;*

A seguito dell'incarico ricevuto, dopo aver estratto tutti i documenti presenti nel fascicolo elettronico, il sottoscritto provvedeva ad analizzare la documentazione prevista dall'art. 567 c.2 c.p.c. ritenendola completa.

In particolare sono stati esaminati i seguenti documenti:

- Durante la consulenza tecnica è stata eseguita l'esatta e corretta individuazione dei beni oggetto di relazione nel rispetto dei dati catastali e di quelli emergenti dai registri immobiliari.
- Sono stati verificati i dati catastali che sono risultati corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare; in particolare sono state verificate le visure catastali dei beni, che si allegano alla relazione peritale unitamente alle planimetrie catastali e all'elaborato planimetrico come segue:
  - o Immobile in proprietà nella quota di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED], censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia (SI) con seguenti dati (**vedi allegato n°2**):
    - a. Appartamento: Foglio 75 - Part. 31 - sub. 21-27-31-33 (graffati) - Categoria A/2 - classe 3 - consistenza 6 vani - Superficie catastale Totale Mq. 146 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 111 - Rendita: € 728,20;
  - o Immobili in proprietà come segue:
    - [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED], nella quota di 1/2
    - [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED], nella quota di 1/2



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille (SI) con i seguenti dati (**vedi allegato n°3**):

- b. Appartamento: Foglio 80 - Part. 275 - sub. 16-22 (graffati) – (già sub. 6-16) - Categoria A/2 - classe 2 - consistenza 8 vani - Superficie catastale Totale Mq. 170 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 161 - Rendita: € 991,60;
- c. Autorimessa: Foglio 80 - Part. 275 - sub. 21 – (già sub. 19) - Categoria C/6 - classe 7 - consistenza Mq. 33 - Superficie catastale Totale Mq. 57 - Rendita: € 97,15;
- d. Area urbana: Foglio 80 - Part. 275 - sub. 25 – (già sub. 17-18) - Categoria F/1 - consistenza Mq. 8.

- I dati catastali attuali, sopra elencati, risultano coerenti con l'atto di pignoramento, nonché con la certificazione notarile e con l'istanza di vendita.
- Da segnalare, tuttavia, che la procedura esecutiva R.G.E. 85/2024, confluita nella procedura esecutiva R.G.E. 77/2024, non contiene la porzione di resede, di ridotta superficie, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, al Foglio 80 particella 275 subalterno 25; tale bene non figura in alcun atto della procedura 85/2024 (istanza di vendita, pignoramento, precetto, certificazione notarile, ecc.); tale divergenza è riconducibile al fatto che il mutuo fondiario stipulato in data 20/10/2016 Rep. 16994 a rogito notaio [REDACTED], non conteneva il bene sopra indicato (F. 80 part. 275 sub. 25) seppur esistente alla data del mutuo stesso ed individuato nel mutuo fondiario stipulato in data 29/11/2007 Rep. 8335 a rogito del notaio [REDACTED] che ha originato la procedura esecutiva R.G.E. 77/2024.
- Anche nei registri immobiliari gli immobili risultano correttamente individuati rispetto ai dati indicati nella visura catastale.
- Sono state verificate le note di trascrizione (trattate ampiamente più avanti) così come i seguenti titoli di provenienza:



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



Immobile ubicato nel Comune di Monteroni d'Arbia

- Atto di compravendita del 13/07/2006 a rogito del Notaio [REDACTED] Rep. 6868/4104 trascritto il 14/07/2006 al n. 8589/5165, con il quale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] acquistava, la piena proprietà, dell'abitazione descritta al punto a. **(vedi allegato n°4)**;

Immobili ubicati nel Comune di Sovicille

- Atto di Divisione del 20/06/1977 a rogito del notaio [REDACTED] Rep. 31166/7639 trascritto il 23/06/1977 al n. 3613/2293, con il quale i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] scioglievano la proprietà comune suddividendosi la proprietà immobiliare constatando che il Sig. [REDACTED] acquisiva la piena proprietà dell'immobile descritto al punto b). **(vedi allegato n°5)**;
  - Dichiarazione di successione in morte del Sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] a cui succedevano i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] registrata il 30/12/1996 al n. di repertorio 31/542 trascritta in data 24/05/1997 ai n. 3927/2769 devoluta per legge risulta trascritta in data 18/03/2024 ai n. 2560/1784 accettazione tacita dell'eredità;
  - Atto di Permuta del 11/07/1997 a rogito del notaio [REDACTED] Rep. 21274/7019 Trascritto il 25/07/1997 al n. 5816/4039, con il quale i sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] scioglievano la proprietà comune suddividendosi la proprietà immobiliare assegnando ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà di alcuni resedi, di un vano ex centrale termica e di un diritto di edificare nel sottosuolo per la realizzazione di un garage in conformità alla concessione edilizia n. 74/90 del 16/06/1992. **(vedi allegato n°6)**.
- Dalla lettura dell'Atto di Permuta del 11/07/1997 emergono la presenza di servitù, descritte come segue:



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



- Il resede rappresentato dal sub. 10 della particella 275 divenuto di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] è gravato da servitù di passo e transito a favore della proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] servitù da esercitarsi sulle scale che dalla via C. Colombo portano al piazzale condominiale rappresentato dal sub. 11 della particella 275;
  - La proprietà del Sig. [REDACTED] rappresentata dai sub. 10, 5, 8 è gravata da servitù di passo a favore della proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dal sub. 6 (orto) della particella 275;
  - A favore della proprietà del Sig. [REDACTED] esiste servitù di attingimento di acque dalla cisterna di deposito che sarà realizzata nel garage interrato nel sub. 11 della particella 275, con le conseguenti servitù per accedere a detta cisterna.
- Non risultano iscrizioni ipotecarie successive alla data del pignoramento immobiliare.
  - Per la procedura esecutiva 77/2024, è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento verificando altresì il Certificato notarile sostitutivo, sottoscritto dalla Dott.ssa [REDACTED] in data 04/07/2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni precedenti al pignoramento con aggiornamento ipotecario al giorno 26/06/2024 (**vedi allegato n°7**).
  - Per la procedura esecutiva 85/2024, riunita poi nella procedura esecutiva 77/2024, è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento verificando altresì il Certificato notarile sostitutivo del 19/06/2024, sottoscritto dal Dott. [REDACTED], attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni precedenti al pignoramento con aggiornamento ipotecario al giorno 13/06/2024; (**vedi allegato n°8**).



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



- Poiché la provenienza del bene è determinata anche da dichiarazioni di successione, è stato accertato che risultano presenti le trascrizioni relative all'accettazione tacita dell'eredità.
- 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;*

Alla presente relazione allego la seguente documentazione:

- a) le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico con il relativo elenco subalterni (**vedi allegato n°2 - n°3**), le planimetrie allegata all'ultimo progetto approvato (**vedi allegato n°9**);
- b) i titoli di provenienza ai debitori degli immobili pignorati (**vedi allegato n°4 - n°5 - n°6**).
- 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;*



*Studio Tecnico*  
**Geom. Paola Parrini**

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
enic.  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051

Dall'esame degli atti e dei dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuato in data 08/05/2025, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (**vedi allegato n°10**):

- Ispezioni ipotecarie relative alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED],  
avente Codice Fiscale: [REDACTED]; nel sottostante elenco si indicano  
solamente quelle di interesse relativamente alle unità immobiliari oggetto di relazione:
  - Trascrizione a favore del 22/06/2006 – Registro Particolare 4493 – Registro Generale 7555 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 6792 del 20/06/2006 – Atto tra vivi - Contratto preliminare di compravendita
  - Trascrizione a favore del 14/07/2006 - Registro Particolare 5165 - Registro Generale 8589 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 6868/4104 del 13/07/2006 – Atto tra vivi – Compravendita;
  - Iscrizione contro del 14/07/2006 - Registro Particolare 1942 - Registro Generale 8590 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 6869/4105 del 13/07/2006 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
1. Annotazione n. 1017 del 15/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);
  - Iscrizione contro del 04/05/2007 - Registro Particolare 1540 - Registro Generale 5310 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 7756/4729 del 03/05/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;  
1. Comunicazione n. 81 del 11/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/12/2007.  
Cancellazione totale eseguita in data 21/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
  - Iscrizione contro del 03/12/2007 - Registro Particolare 3914 - Registro Generale 14354 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 8335/5127 del



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



29/11/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

1. Annotazione n. 1018 del 15/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);

- Iscrizione contro del 24/10/2016 - Registro Particolare 1718 - Registro Generale 9066 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 16994/10583 del 20/10/2016 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - Trascrizione contro del 13/06/2024 - Registro Particolare 3878 - Registro Generale 5548 – Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 1137 del 22/04/2024 – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
  - Trascrizione contro del 26/06/2024 - Registro Particolare 4253 - Registro Generale 6052 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 1241 del 06/05/2024 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- Ispezioni ipotecarie relative al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED]; nel sottostante elenco si indicano solamente quelle di interesse relativamente alle unità immobiliari oggetto di relazione:
- Trascrizione a favore del 24/05/1997 – Registro Particolare 2769 – Registro Generale 3927 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 31/542 del 30/12/1996 – Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione;
  - Trascrizione a favore e contro del 25/07/1997 – Registro Particolare 4039 – Registro Generale 5816 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 21274/7019 del 11/07/1997 – Atto tra vivi – Permuta;



*Studio Tecnico*  
**Geom. Paola Parrini**

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



- Trascrizione a favore del 25/07/1997 – Registro Particolare 4040 – Registro Generale 5817 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 21274/7019 del 11/07/1997 – Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo;
- Trascrizione a favore del 14/07/2006 - Registro Particolare 1942 - Registro Generale 8590 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 6869/4105 del 13/07/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - 1. Annotazione n. 1017 del 15/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);
- Iscrizione contro del 04/05/2007 - Registro Particolare 1540 - Registro Generale 5310 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 7756/4729 del 03/05/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - 1. Comunicazione n. 81 del 11/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/12/2007.  
Cancellazione totale eseguita in data 21/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- Iscrizione contro del 03/12/2007 - Registro Particolare 3914 - Registro Generale 14354 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 8335/5127 del 29/11/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - 1. Annotazione n. 1018 del 15/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);
- Trascrizione contro del 11/10/2012 - Registro Particolare 5138 - Registro Generale 7352 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 13471/8345 del 04/10/2012 – Atto tra vivi – compra-vendita;



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



- Iscrizione contro del 24/10/2016 - Registro Particolare 1718 - Registro Generale 9066 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 16994/10583 del 20/10/2016 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - Trascrizione a favore del 18/03/2024 - Registro Particolare 1784 - Registro Generale 2560 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 6869 del 13/07/2006 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.
  - Trascrizione contro del 13/06/2024 - Registro Particolare 3878 - Registro Generale 5548 – Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 1137 del 22/04/2024 – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
  - Trascrizione contro del 26/06/2024 - Registro Particolare 4253 - Registro Generale 6052 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 1241 del 06/05/2024 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- Ispezioni ipotecarie relative alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED]; nel sottostante elenco si indicano solamente quelle di interesse relativamente alle unità immobiliari oggetto di relazione:
- Trascrizione a favore del 03/03/1987 – Registro Particolare 1111 – Registro Generale 1697 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 98551 del 12/02/1987 – Atto tra vivi – Compravendita – Terreno Sovicille F. 80 part. 658 (non ipotecata) (**vedi allegato n°10**);
  - Trascrizione a favore del 24/05/1997 – Registro Particolare 2769 – Registro Generale 3927 – Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 31/542 del 30/12/1996 – Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione;



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



- Trascrizione a favore e contro del 25/07/1997 – Registro Particolare 4039 – Registro Generale 5816 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 21274/7019 del 11/07/1997 – Atto tra vivi – Permuta;
- Trascrizione a favore del 25/07/1997 – Registro Particolare 4040 – Registro Generale 5817 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 21274/7019 del 11/07/1997 – Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo;
- Trascrizione a favore del 14/07/2006 - Registro Particolare 1942 - Registro Generale 8590 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 6869/4105 del 13/07/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - 1. Annotazione n. 1017 del 15/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);
- Iscrizione contro del 04/05/2007 - Registro Particolare 1540 - Registro Generale 5310 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 7756/4729 del 03/05/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - 1. Comunicazione n. 81 del 11/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/12/2007.  
Cancellazione totale eseguita in data 21/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- Iscrizione contro del 03/12/2007 - Registro Particolare 3914 - Registro Generale 14354 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 8335/5127 del 29/11/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - 1. Annotazione n. 1018 del 15/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



- Trascrizione contro del 11/10/2012 – Registro Particolare 5138 – Registro Generale 7352 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 13471/8345 del 04/10/2012 – Atto tra vivi – Compravendita;
  - Iscrizione contro del 24/10/2016 - Registro Particolare 1718 - Registro Generale 9066 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 16994/10583 del 20/10/2016 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
  - Trascrizione a favore del 18/03/2024 - Registro Particolare 1784 - Registro Generale 2560 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 6869 del 13/07/2006 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.
  - Trascrizione contro del 13/06/2024 - Registro Particolare 3878 - Registro Generale 5548 – Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 1137 del 22/04/2024 – Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
  - Trascrizione contro del 26/06/2024 - Registro Particolare 4253 - Registro Generale 6052 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 1241 del 06/05/2024 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.
- 4) *referisca 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*



*Studio Tecnico*  
***Geom. Paola Parrini***

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
enic.  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051

*scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

In riferimento agli immobili in oggetto, ubicati distintamente in due Comuni diversi (Comune di Monteroni d'Arbia e Comune di Sovicille) è stato accertato che le proprietà immobiliari fanno parte condomini che, secondo quanto riferito durante il primo accesso, non risultano formalmente costituiti.

- 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;*

Gli immobili oggetto della presente relazione sono, sotto il profilo dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, inquadrabili come segue:

- Immobili ubicati in Monteroni d'Arbia: Per tali immobili non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
- Immobili ubicati in Sovicille: Per tali immobili non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici mentre risultano presenti servitù indicate nell'Atto di Permuta del 11/07/1997, a rogito del notaio [REDACTED] Rep. 21274/7019

Trascritto il 25/07/1997 al n. 5816/4039, descritte come segue:

- o Il resede rappresentato dal sub. 10 della particella 275 divenuto di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] è gravato da servitù di passo e transito a favore della proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] servitù da esercitarsi sulle scale che dalla via C. Colombo portano al piazzale condominiale rappresentato dal sub. 11 della particella 275;



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
en.i.c.  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051

- La proprietà del Sig. ██████████ rappresentata dai sub. 10, 5, 8 è gravata da servitù di passo a favore della proprietà dei Sig.ri ██████████ e ██████████ ██████████ rappresentata dal sub. 6 (orto) della particella 275;
- A favore della proprietà del Sig. ██████████ esiste servitù di attingimento di acque dalla cisterna di deposito che sarà realizzata nel garage interrato nel sub. 11 della particella 275, con le conseguenti servitù per accedere a detta cisterna.

6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

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

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

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

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

Le formalità, vincoli ed oneri sono quelle già indicate nei precedenti paragrafi; non risultano domande giudiziali ulteriori; per le difformità edilizie – urbanistiche si rimanda allo specifico capitolo.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



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; 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, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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.;*

Gli immobili oggetto della presente relazione sono descritti e riepilogabili come segue:

- Immobile ubicato in Monteroni d'Arbia composto da un unico lotto;
- Immobili ubicati in Sovicille composto da un unico lotto.

Nel proseguo della relazione vengono descritti gli immobili suddivisi per lotti:

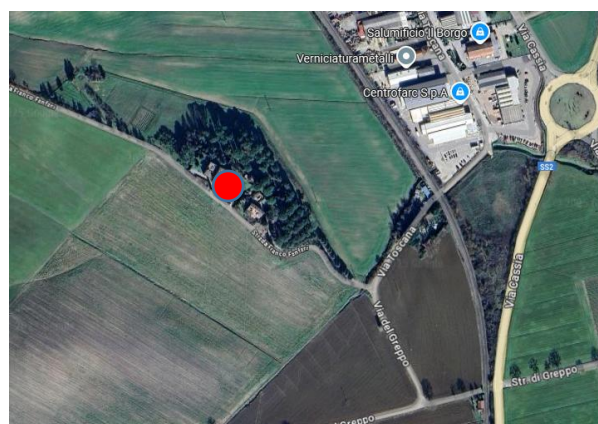
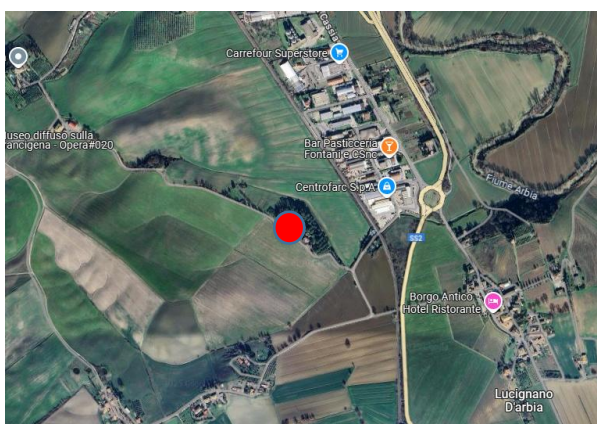


Studio Tecnico  
*Geom. Paolo Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
enic  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051

**LOTTO 1 – Comune di Monteroni d'Arbia:** unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza ubicato nella zona periferica del Comune di Monteroni d'Arbia in Strada Franco Fanfani, al numero civico 250 int. 2, piano primo.



L'accesso carrabile e pedonale all'immobile è possibile come descritto dall'estratto riportato di seguito.



Lungo la Via Toscana risulta presente un bivio che consente di immettersi nella Strada Franco Fanfani (Rif. Percorso A) e, dopo aver percorso detta strada per circa 10 metri, è presente un secondo bivio che conduce in una strada privata (Rif. Percorso B):



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



- Rif. Percorso A - Strada Franco Fanfani: dal bivio della Via Toscana si percorre un tratto di strada, denominato Strada Franco Fanfani, rappresentata in colore rosso nell'estratto sopra riportato, che dopo un tratto di circa mt. 180/200, permette di raggiungere un cancello carrabile che accede al piazzale comune (sub. 9) dove è presente un posto auto (sub. 21) e l'ingresso all'abitazione (sub. 31). **(vedi allegato n°11)**

Per accedere all'abitazione dalla parte comune (sub. 9) si rende necessario attraversare un resede (sub. 19) comune ai sub. 6 – 30 – 31.

Attraverso un accesso pedonale secondario, non carrabile, ubicato sulla parte comune (sub. 9), si può raggiungere un altro posto auto (sub. 27) ed il resede esclusivo (sub. 33).

- Rif. Percorso B - Strada Privata: dal bivio della Via Toscana, dopo aver percorso un breve tratto della Strada Franco Fanfani, è presente un bivio che si immette in una strada privata, rappresentata in colore blu nell'estratto sopra riportato, della lunghezza di circa mt. 150/180, permette di raggiungere l'accesso alla parte comune dell'edificio (sub. 9) che, a sua volta, consente di raggiungere, in modo carrabile e/o pedonale, al posto auto sub. 27 ed al resede esclusivo sub. 33.

La parte comune (sub. 9) si ricollega, con percorso pedonale, con lo stesso piazzale sub. 9 precedentemente descritto.

Il tracciato di cui al percorso B ricade su terreno privato censito al Catasto Terreni del Comune di Monteroni d'Arbia al Foglio 75 particelle 164, 190 in ditta catastale ai Sig.ri

██████████ e ██████████.

L'elaborato grafico sottostante individua i due percorsi (percorso A e percorso B) attraverso i quali si raggiunge la proprietà immobiliare oggetto della presente relazione.

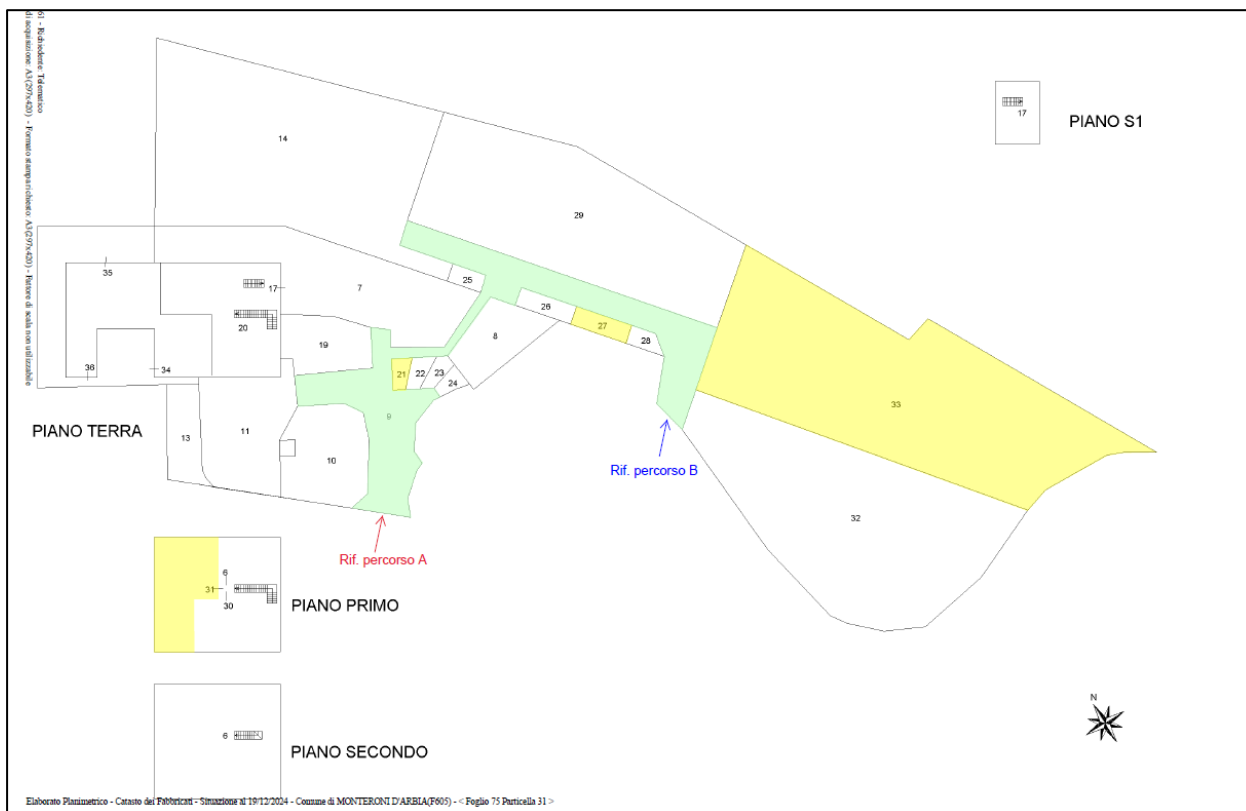




Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
enic.  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051



Dalla Strada Franco Fanfani, al numero civico 250, entrando dal portoncino d'ingresso condominiale si accede ad un ingresso comune che, proseguendo, si raggiunge la scala condominiale (sub.20).

Dalle scale, si raggiunge il piano primo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto int. 2; è costituito da ingresso soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, un guardaroba con accesso da una delle camere, un soppalco con accesso da una delle camere e terrazza. Nella terrazza risulta presente una tettoia in legno, con copertura in canniccio e strato di plexiglass.

La terrazza risulta accessibile anche da una scala esterna, con struttura autoportante in ferro, che collega direttamente il resede di altra proprietà (sub. 37); tale scala, come verrà descritto



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



nello specifico capitolo per la regolarità urbanistica, dovrà essere rimossa in quanto non autorizzata.

Fanno parte della proprietà due posti auto ad uso esclusivo e un resede ad uso esclusivo. Nel resede ad uso esclusivo risulta ubicato un capanno in legno, di dimensioni circa mt. 5,00 x 3,00 e altezza esterna da circa mt. 2,10 a mt. 2,70.

L'edificio, nel suo complesso, risulta realizzato in muratura portante, con solai in latero-cemento, copertura realizzata in struttura lignea e manto in tegole, pareti esterne in muratura a mattoni e rivestite esternamente da mattoni faccia-vista, infissi in legno e vetro con persiane in legno.

L'immobile risulta con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in parquet; i rivestimenti e i pavimenti dei bagni risultano in ceramica e il pavimento della terrazza risulta realizzato da uno strato di guaina elastomero-bituminosa.

La superficie dell'immobile veniva calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante l'accesso all'immobile; la superficie netta, riferita ai singoli vani, veniva determinata sulla base delle misure interne al netto di sguanci, mazzette o altro mentre la superficie lorda si determinava in riferimento alle disposizioni dell'allegato C del D.P.R. 138/98 riepilogabili come segue (**vedi allegato n°12**):

- Superficie netta abitazione: Mq. 100,00 circa;
- Altezza media abitazione: Ml. 2,85 circa;
- Superficie lorda abitazione: Mq. 127,00 circa;
- Superficie lorda terrazza: Mq. 185,00 circa;
- Superficie lorda resede: Mq. 200,00 circa;
- Posti auto: n. 2

L'appartamento risulta dotato di finestre rivolte verso Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest.

L'edificio, nel suo complesso, risulta in buone condizioni di manutenzione; l'appartamento oggetto della presente relazione si trova in una condizione di manutenzione buona.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



L'unità immobiliare oggetto di vendita, risulta censite al Catasto Fabbricati del Comune di Monteroni d'Arbia (SI) come segue:

- Appartamento: Foglio 75 - Part. 31 - sub. 21-27-31-33 (graffati) - Categoria A/2 - classe 3
- consistenza 6 vani - Superficie catastale Totale Mq. 146 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 111 - Rendita: € 728,20;

In ditta alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/1.

I confini dell'appartamento risultano: proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], parti condominiali, salvo se altri.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni censibili.

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria debitrice Sig.ra [REDACTED], dall'esecutato Sig. [REDACTED] e dal loro nucleo familiare; dal sopralluogo non sono emerse problematiche di tutela e dello stato di manutenzione. In particolare si segnala che l'appartamento risulta funzionante e fruibile da parte della debitrice in quanto tutte le componentistiche presenti risultavano in efficienza.

Dagli accertamenti si segnala che la sig.ra [REDACTED] risulta comproprietaria, per la quota di 1/9, di alcuni appezzamenti di terreno, con alcuni locali magazzini, ubicati in adiacenza alla proprietà oggetto di esecuzione e che tali beni non sono stati inseriti nell'iscrizione ipotecaria che ha generato poi la procedura esecutiva; tali beni non risultano avere un rapporto di pertinenzialità con i beni oggetto di pignoramento.

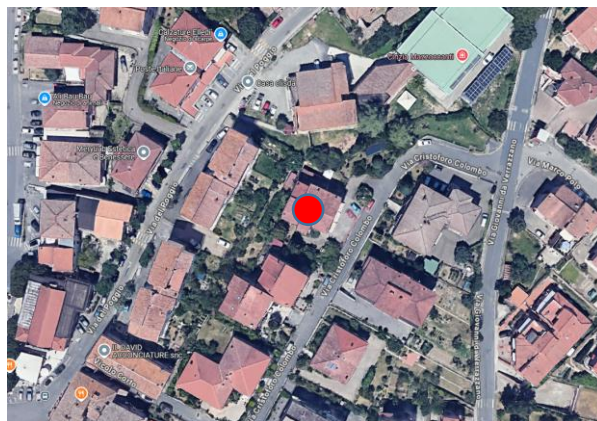
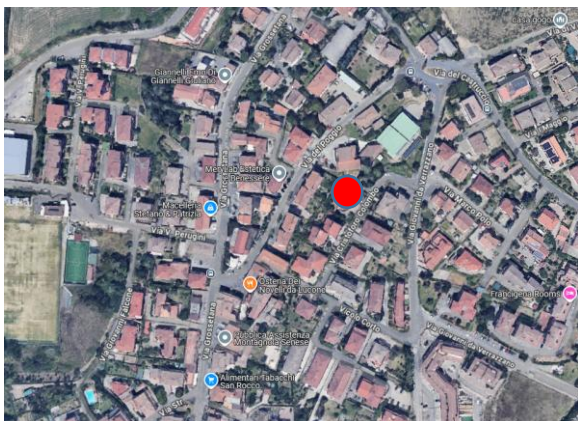
**LOTTO 2 – Comune Sovicille**: unità immobiliare residenziale con autorimessa, resede esclusivo ed area urbana, facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza ubicato nella zona periferica del Comune di Sovicille in Fraz. San Rocco a Pilli - Via Cristoforo Colombo, al numero civico 9 - 11 int. 2, piano secondo, terreno e seminterrato.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
enic  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051



La proprietà immobiliare si raggiunge dalla pubblica Via Cristoforo Colombo al numero civico 9 (accesso pedonale) e 11 (accesso carrabile); dopo aver varcato l'ingresso carrabile, si accede ad uno spazio comune che consente di raggiungere, tramite scala esterna, il portoncino di ingresso al fabbricato. All'interno del vano scala si accede ad un ingresso comune che raggiunge la scala condominiale per salire al piano secondo.

Al secondo piano è ubicato l'appartamento in oggetto con ingresso al numero di interno 2; l'appartamento è costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, sala pranzo, cucina, due ripostigli, disimpegno, tre camere, due bagni e una terrazza.

Fa parte della proprietà un'autorimessa ad uso esclusivo al piano seminterrato con accesso carrabile dalla pubblica via e accesso pedonale da un resede di altra proprietà, in forza della servitù precedentemente descritta.

Fanno parte della proprietà un resede con accesso tramite servitù di passaggio ed un'area urbana ad uso esclusivo con accesso da spazio comune.

L'edificio, nel suo complesso, risulta realizzato in muratura portante, con solai in latero-cemento, copertura realizzata in latero-cemento e manto in tegole, pareti esterne in muratura a mattoni e rivestite esternamente da mattoni faccia-vista, infissi in legno e vetro con serrande in pvc e doppi infissi in alluminio e vetro.



*Studio Tecnico*  
**Geom. Paola Parrini**

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



L'immobile risulta con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in piastrelle in ceramica; i rivestimenti e i pavimenti dei bagni risultano in ceramica.

La superficie dell'immobile veniva calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante l'accesso all'immobile; la superficie netta, riferita ai singoli vani, veniva determinata sulla base delle misure interne al netto di sguanci, mazzette o altro mentre la superficie lorda si determinava in riferimento alle disposizioni dell'allegato C del D.P.R. 138/98 riepilogabili come segue (**vedi allegato n°12**):

- Superficie netta abitazione: Mq. 135,00 circa;
- Altezza media abitazione: Ml. 3,05 circa;
- Superficie lorda abitazione: Mq. 161,00 circa;
- Superficie lorda terrazza: Mq. 13,00 circa;
- Superficie netta autorimessa: Mq. 38,00 circa;
- Altezza media autorimessa: Ml. 2,15 circa;
- Superficie lorda autorimessa: Mq. 57,00 circa;
- Superficie lorda resede: Mq. 45,00 circa;
- Superficie lorda area urbana: Mq. 8,00 circa.

L'appartamento risulta dotato di finestre rivolte verso Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Est, Sud-Ovest. L'edificio, nel suo complesso, risulta in discrete condizioni di manutenzione; l'appartamento oggetto della presente relazione si trova in una condizione di manutenzione discreta.

Le unità immobiliari oggetto di vendita, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille (SI) come segue:

- Appartamento: Foglio 80 - Part. 275 - sub. 16-22 (graffati) - Categoria A/2 - classe 2 - consistenza 8 vani - Superficie catastale Totale Mq. 170 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 161 - Rendita: € 991,60;



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
en.c.  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051

- Autorimessa: Foglio 80 - Part. 275 - sub. 21 - Categoria C/6 - classe 7 - consistenza Mq. 33 - Superficie catastale Totale Mq. 57 - Rendita: € 97,15;
- Area urbana: Foglio 80 - Part. 275 - sub. 25 - Categoria F/1 - consistenza Mq. 8.

In ditta come segue:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED], nella quota di 1/2
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED], nella quota di 1/2

I confini dell'appartamento e dell'autorimessa risultano: proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], parti condominiali, salvo se altri.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni censibili.

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria debitrice Sig.ra [REDACTED]; dal sopralluogo non sono emerse problematiche di tutela e dello stato di manutenzione. In particolare si segnala che l'appartamento risulta funzionante e fruibile da parte della debitrice in quanto tutte le componentistiche presenti risultavano in efficienza.

Dagli accertamenti si segnala che i sig.ri [REDACTED], per la quota di 1/4 e [REDACTED] per la quota di 3/4 risultano proprietari, per l'intero, di un piccolo terreno di mq. 150 censito al Catasto Terreni del Comune di Sovicille al Foglio 80 part. 658, proveniente, per la quota di 1/2, dalla successione del Sig. [REDACTED], ubicato in adiacenza alla proprietà oggetto di esecuzione; tale bene non è stato inserito nell'iscrizione ipotecaria che ha generato poi la procedura esecutiva.

Tale bene, seppur direttamente comunicante con l'area urbana sub. 25 (già oggetto della presente esecuzione immobiliare), ha un ulteriore accesso pedonale dal piazzale comune del fabbricato sub. 26 specificando che la part. 658 non ha alcun diritto sul medesimo piazzale sub. 26.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



Per evitare il rapporto di pertinenzialità tra la particella 658 ed i beni oggetto di pignoramento sarà necessario che i proprietari della part. 658 realizzino, previa autorizzazione comunale, un accesso a raso dalla pubblica Via C. Colombo.

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.*

La descrizione attuale dei beni risulta conforme a quella indicata nell'atto di pignoramento notificato in data 22/04/2024 (rif. RGE 85/2024) ed in data 06/05/2024 (rif. RGE 77/2024).

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;*

Le planimetrie catastali NON risultano attualmente conformi allo stato di fatto, e in particolare sussistono delle seguenti difformità tali da rendere necessarie le variazioni planimetriche.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



Poiché le variazioni in oggetto hanno la necessità preliminare di una regolarizzazione amministrativa comunale, non si provvede alla redazione e presentazione delle variazioni catastali.

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

Poiché la presente relazione interessa immobili su due comuni distinti, si procede ad esaminare l'aspetto di pianificazione territoriale suddividendola in due parti di cui la prima riferita al Comune di Chianciano Monteroni d'Arbia e la seconda riferita al Comune di Sovicille.

Esame dello strumento urbanistico comunale di Monteroni d'Arbia.

L'immobile in oggetto, secondo il Piano Strutturale del Comune di Monteroni d'Arbia, ricade in zona UTOE III – Monteroni d'Arbia-Urbano, Aree periurbane di transizione, regolamentata dagli articoli 109 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 109 U.T.O.E. 3: Monteroni d'Arbia:

1. *L'unità Territoriale Organica Elementare 3 corrisponde all'area urbana del Capoluogo; essa delimita una superficie di circa 520 ha. pari al 4,9 % del territorio comunale.*
2. *Nell'ambito della presente U.T.O.E. sono previsti i seguenti progetti strategici:*
  - *Area Strategica d'intervento: Camposanto (art. 56)*
  - *Area Strategica d'intervento: Isola I (art. 57)*
  - *Area Strategica d'intervento: Isola II (art. 58)*
  - *Area Strategica d'intervento: Tabaccaia (art. 60)*
  - *Area Strategica d'intervento: Tassinaia (art. 61)*
  - *Area Strategica d'intervento: San Giusto (art. 62)*
  - *Area Strategica d'intervento: Filanda (art. 63)*



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



- Area Strategica d'intervento: *Tranvia (art. 65)*
  - Area Strategica d'intervento: *Area sportiva a Monteroni (art. 66)*
  - Area Strategica d'intervento: *Collandino (art. 67)*
  - Area Strategica d'intervento: *Parco fluviale (art. 75)*
3. *La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 46.350 di Superficie utile lorda così suddivisi:*
- *interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 11.500 mq.*
  - *interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 17.550 mq.*
  - *interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 17.300 mq.*
  - *interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.*
4. *Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 100 secondo la seguente ripartizione:*
- *interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 1000 mq.*
  - *interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 1500 mq.*
  - *interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 1.700 mq.*
  - *interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.*



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



5. *La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti produttivi è pari a metri quadrati 33.000 di Superficie utile lorda.*
6. *La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 100 nuovi posti letto e 450 mq per la realizzazione di funzioni correlate all'attività turistico ricettiva.*
7. *La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per l'insediamenti di nuove medie strutture di vendita è pari a metri quadrati 4.700 di Superficie utile lorda di vendita.*
8. *La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti direzionali è pari a metri quadrati 1.600 di Superficie utile lorda.*
9. *Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:*
  - *aree per l'istruzione: 7.500 mq.*
  - *aree per attrezzature di interesse comune: 2.200 mq.*
  - *aree per parcheggi: 6.100 mq.*

Esame dello strumento urbanistico comunale di Sovicille.

L'immobile in oggetto, secondo il Piano Operativo del Comune di Sovicille, ricade in zona B – Subsistema C – UTOE 8 San Rocco a Pilli, R2.2 – Sistema degli insediamenti - Residenza - Tessuti urbani residenziali e Classificazione del patrimonio edilizio esistente: classe 4, regolamentata dagli articoli 23-35-36-59-66 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 23 Interventi ammessi per la classe c4:

1. *Il P.O. individua con la classe c4 gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti generalmente di recente realizzazione per i quali non si riscontrano elementi di unitarietà e che non presentano alcun valore storico documentale. Sono classificati c4 anche gli edifici coperti e non ultimati, per i quali il P.O. consente il completamento.*



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



*Pertanto, oltre a quanto già indicato per la classe c3, sono consentite la demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia degli edifici esistenti, eseguita con contestuale incremento di volume, nei limiti di cui ai commi successivi, con diversa sagoma, articolazione, collocazione, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione.*

*2. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale alla data di adozione del P.O. è consentito l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria riferita all'edificio principale e comunque non oltre i 70 mq., purché sia garantito:*

*- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge;*

*- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;*

*- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. Di SE e comunque, nel caso di destinazione d'uso residenziale, almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.*

*L'altezza massima (HMax) del nuovo edificio derivato da interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento.*

*3. Nei soli edifici ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del P.O. sono ammessi una tantum ampliamenti volumetrici fino ad un massimo di 30 mq. di SE per unità abitativa esistente alla data di adozione del P.O. Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti*



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



*con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui: più in particolare, nel caso di edifici in linea dovranno essere assentiti dal condominio, mentre per le schiere dovranno comunque riferirsi ad un progetto coordinato tra le diverse proprietà; l'altezza massima (HMax) di tali addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento. Tali addizioni non devono riguardare i locali accessori (autorimesse/rimesse) esistenti, che possono essere riorganizzati e ampliati, come specificato nel precedente art. 22, comma 2, esclusivamente a condizione che rimangano volumi pertinenziali.*

*In alternativa è consentita la realizzazione di addizioni volumetriche al di fuori della sagoma esistente attraverso la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,00 ml., per raggiungere un'altezza utile media del piano sottotetto pari a:*

- 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;*
- 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.*

*Tali sopraelevazioni sono consentite purché non modifichino la tipologia e riguardino l'intera copertura dell'edificio.*

- 4. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio private, ad attività turistico-ricettive o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio private, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), è ammesso l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima (HMax) di 7,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento.*



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



*Sono altresì consentite le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a quanto consentito per legge, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, quando non aventi le caratteristiche di cui alla lettera c, terzo punto del successivo art. 24.*

- 5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. localizzati nel territorio rurale con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima (HMax) di 10,50 ml., fatto salvo il raggiungimento di altezze maggiori preesistenti dell'edificio oggetto dell'ampliamento.*
- 6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. localizzati nelle aree urbane con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE entro un Indice di Copertura massimo complessivo risultante massimo del 60%, anche con addizione volumetrica, con un'altezza massima (HMax) di 10,50 ml.*

*Nel caso di incremento della SE superiore al 20% di quella esistente dovranno essere garantiti:*

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge;*
- il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;*
- il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. Di SE.*



Art. 66 Tessuti urbani residenziali (R2.2):

1. Sono le parti formate in prevalenza da urbanizzazioni recenti tra le quali i tessuti derivanti da lottizzazioni a volte connotate da indici di edificabilità piuttosto consistenti oppure le situazioni esito di saturazione di aree residuali o intercluse. In alcuni casi gli insediamenti presentano caratteristiche di unitarietà.

2. Sono usi caratterizzanti:

- residenza.

Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:

- attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni

- attività commerciali al dettaglio

- attività direzionali e di servizio private

- attrezzature di servizio pubbliche.

Sono usi comunque esclusi:

- attività turistico-ricettive

- attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate

- attività commerciali all'ingrosso e depositi

- impianti per la distribuzione di carburanti.

Per le attività commerciali al dettaglio e gli esercizi di vicinato:

- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;

- le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione potranno essere reperite anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



3. *Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito R2.2 rientrano prevalentemente nelle classi c3 e c4, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. per le aree soggette a discipline specifiche.*

*Sono in ogni caso esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.*

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



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



Per la risposta al presente quesito è stata svolta una ricerca dei titoli abilitativi, comprensiva degli elaborati grafici allegati, presso gli archivi comunali dei comuni di Monteroni d'Arbia (Lotto n. 1) e Sovicille (Lotto n. 2).

**Comune di Monteroni d'Arbia - Lotto 1:**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteroni d'Arbia è emerso che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi che non risultano annullati, né decaduti, né divenuti inefficaci:

- Concessione Edilizia n. 4799 del 04/05/1996 per "Ristrutturazione edilizia con aumento di unità immobiliari di edificio denominato Il Poggiolo". **(vedi allegato n°14)**;
- Variante finale del 30/05/2000 per "Modifiche interne in variante alla Concessione Edilizia n. 4799/96". **(vedi allegato n°15)**;
- Dichiarazione di Inizio Attività prot. 012839 del 12/10/2006 (P.E. n. 7458) per "Modifiche interne e stamponamento di una finestra esistente" **(vedi allegato n°16)**;

La differenza riscontrata tra le misure plano – altimetriche dello stato attuale dei luoghi, svolto con tecnologia laser – scanner Leica, e quanto rappresentato dagli elaborati presenti nei progetti presentati, risultano coerenti con le tolleranze costruttive ed esecutive del 4%, introdotte dalla Legge salva – casa (L. 105/2024).

Successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di ulteriori lavori edilizi per i quali si rendeva necessario il rilascio/deposito di alcun titolo abilitativo ad eccezione di quanto segue:

- Nella facciata dell'abitazione in oggetto risulta presente una canna fumaria realizzata sull'esterno della muratura in aggetto da essa; dall'accesso atti, in riferimento alla Conc. Edilizia n. 4799 del 17/06/1996 risulta presente una prescrizione così riportata: "La canna fumaria dovrà essere realizzata internamente". Tenuto conto che la medesima è stata realizzata esternamente e che non risultano altri atti che ne consentivano il mantenimento



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



all'esterno si reputo necessario un intervento di ripristino i cui costi, stimati nella somma complessiva di **€ 10.000,00**, sono dettagliati come segue:

- Realizzazione di ponteggi metallici: € 1.000,00
- Demolizione canna fumaria: € 2.000,00
- Realizzazione canna fumaria interna  
previa la demolizione della muratura,  
inserimento di canna fumaria, ripresa  
della muratura, ripresa degli intonaci e  
tinteggiatura € 7.000,00

- Nell'appartamento è presente una scala interna che dà accesso al sottotetto creando anche un piccolo soppalco; poiché gli elaborati grafici di progetto non prevedevano la realizzazione di detto soppalco prevedendo la realizzazione della scala in modo diverso da quanto eseguito si rende necessario un ripristino dei luoghi in modo fedele ai progetti oppure una sanatoria / regolarizzazione i cui costi, stimati nella somma complessiva di **€ 10.000,00**, sono dettagliati come segue:

- Pratica Edilizia di sanatoria: € 3.000,00
- Pratica strutturale di sanatoria: € 3.000,00
- Diritti e Sanzioni amm.ve: € 4.000,00

- La terrazza facente parte integrante dell'abitazione risulta accessibile anche da una scala esterna, con struttura autoportante in ferro, che collega direttamente il resede di altra proprietà (sub. 37); inoltre, su una porzione della terrazza, è presente una struttura / tettoia in legno con copertura in canniccio e strato di plexiglass. Le opere suddette, non essendo autorizzate, e non essendo regolarizzabili, dovranno essere rimosse i cui costi, stimati nella somma complessiva di **€ 10.000,00**, sono dettagliati come segue



*Studio Tecnico*  
**Geom. Paola Parrini**

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
enic.  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051

- Smontaggio della scala in ferro e smaltimento del materiale di risulta:  
€ 5.000,00
- Ricostruzione della spalletta di muratura dove è presente lo sbarco della scala sulla terrazza da realizzare previo allestimento di idoneo ponteggio metallico:
  - Ponteggio metallico € 500,00
  - Ricostruzione della muratura € 2.500,00
- Smontaggio della tettoia in legno con cannicci e plexiglas:
  - A corpo: € 1.500,00
  - Smaltimento materiale di risulta: € 500,00
- Nel resede ad uso esclusivo (sub. 33) risulta ubicato un capanno in legno, di dimensioni circa mt. 5,00 x 3,00 e altezza esterna da circa mt. 2,10 a mt. 2,70 oltre ad un tratto di muratura delle dimensioni di Mt. (3+2,5+3+2,5) x h. 0,50 con soprastante recinzione metallica. Le opere suddette, non essendo autorizzate, e non essendo regolarizzabili, dovranno essere rimosse i cui costi, stimati nella somma complessiva di **€ 5.000,00**, sono dettagliati come segue:
  - Smontaggio capanno
    - mq. 15 x €/mq. 100,00: € 1.500,00
    - Smaltimento materiale: € 1.000,00
    - Ripristino del sottofondo: € 2.000,00
  - Demolizione muretto e soprastante recinzione metallica
    - A corpo € 500,00

Pertanto i costi complessivi di sanatoria e/o lavori di ripristino riferiti alla proprietà immobiliare di Monteroni d'Arbia è determinato nella somma complessiva di € 35.000,00 che dovrà essere detratta dal valore immobiliare determinato nello specifico capitolo.



*Studio Tecnico*  
***Geom. Paola Parrini***

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



Si è provveduto a richiedere, al Comune di Monteroni d'Arbia, la presenza di eventuali ordinanze ripristinatorie e/o contestazioni di abusi edilizie ed è stata ottenuta formale risposta negativa (**vedi allegato n°17**).

**Comune di Sovicille - Lotto 2:**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sovicille è emerso che il fabbricato edificato, e nel tempo modificato, per effetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 781 del 24/10/1972 per la costruzione originaria del fabbricato con la conseguente Autorizzazione di Abitabilità n. 348 del 04/01/1975 (**vedi allegato n°18**).
- Concessione Edilizia n. 61 del 10/06/1993 (Pratica Edilizia 7490) per "Ristrutturazione con cambio di destinazione da garage a civile abitazione ed ampliamento per la realizzazione di una nuova unità abitativa – Realizzazione di garage interrato"; (**vedi allegato n°19**) a tale scopo è stato depositato il progetto strutturale alla Regione Toscana ufficio del Genio Civile di Siena n. 10219 del 02/08/1993 ed il collaudo statico al termine dei lavori. (**vedi allegato n°20**);
- Concessione Edilizia n. 101 del 06/10/1997 per "Variante alla Concessione Edilizia n. 61 del 10/06/1993 per la realizzazione di una canna fumaria e modifiche esterne". (**vedi allegato n°21**);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 2719 del 20/02/2012 (P.E. n. 86/2012) per "Frazionamento dell'unità immobiliare in n. 2 autorimesse" (**vedi allegato n°22**);

Le suddette pratiche edilizie risultano non annullate, né decadute, né divenute inefficaci. Successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di altre pratiche edilizie.

La differenza riscontrata tra le misure plano – altimetriche dello stato attuale dei luoghi, svolto con tecnologia laser – scanner Leica, e quanto rappresentato dagli elaborati presenti nei progetti presentati, risultano coerenti con le tolleranze costruttive ed esecutive del 4% per l'abitazione (u.i.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



superficie utile tra 100 e 300 mq.) e del 6% per l'autorimessa (u.i. superficie utile inferiore a 60 mq), introdotte dalla Legge salva – casa (L. 105/2024).

Sono state effettuate le verifiche per la presenza di eventuali ordinanze ripristinatorie e/o contestazioni di abusi edilizie, effettuate presso gli uffici comunali di Sovicille tramite PEC del 22/04/2025 prot. 8260 (**vedi allegato n°23**).

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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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;*

Gli immobili in oggetto, al momento della relazione di stima, risultano occupati come segue:

- Lotto 1: occupato dagli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], attuale proprietaria, con nucleo familiare;
- Lotto 2: occupato dall'esecutata [REDACTED], attuale proprietaria.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
en.i.c.  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051

A tal scopo si allega l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Siena in data 20/01/2025  
**(vedi allegato n°24).**

Dai certificati storici di residenza **(vedi allegato n°25)** si evince che i debitori, risultano residenti presso gli immobili in oggetto.

Da una ricerca di mercato effettuata nel sito dell'Agenzia delle Entrate, i canoni medi annui degli immobili durante il secondo semestre dell'anno 2024 risultano i seguenti:

**LOTTO 1:**

i canoni medi annui degli immobili riferiti alla zona Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE di Monteroni d'Arbia sono valutati, intorno ad un importo mensile, per metro quadrato commerciale, da €/mq. 2,50 ad €/mq. 3,60, come riscontrabile dalle sottostanti grafiche allegate.





## LOTTO 2:

i canoni medi annui degli immobili riferiti alla zona Suburbana/SAN ROCCO A PILLI di Sovicille sono valutati, intorno ad un importo mensile, per metro quadrato commerciale, da €/mq. 4,00 ad €/mq. 5,70, come riscontrabile dalle sottostanti grafiche allegate.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: SOVICILLE

Fascia/zona: Suburbana/SAN ROCCO A PILLI

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1800	L	4	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1300	L	2,8	4	L
Box	NORMALE	335	470	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1800	2500	L	5,6	7,9	L

Pertanto, alla luce delle ricerche effettuate, si può assumere, in via cautelativa, quale valore per il calcolo del canone mensile i seguenti dati:

- Abitazioni: €/mq. 4,80
- Autorimessa: €/mq. 1,30



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



In considerazione di quanto sopra, tenuto conto delle superfici commerciali comprensive degli spazi esterni, la valutazione del canone di locazione può essere determinato, prudenzialmente, come segue:

Canone mensile abitazione:	mq. 170,00 x €/Mq./mese 4,80 = €/mese	816,00
Canone mensile autorimessa:	mq. 57,00 x €/Mq./mese 1,30 = €/mese	74,10
Canone mensile totale:	€/mese	890,10
Canone mensile approssimato:	€/mese	<b>890,00</b>

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

Alla presente relazione allego i certificati di residenza e di stato di famiglia degli esecutati titolari degli immobili pignorati **(vedi allegato n°25)**.

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);*

Gli immobili risultano occupati come descritto nel punto 12).

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

Le caratteristiche degli impianti dei due lotti, sono descritti come segue:



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



## LOTTO 1

L'unità immobiliare, provvista degli impianti ordinari, versa in condizioni di conservazione e di manutenzione buone.

L'impianto di riscaldamento risulta realizzato con pannelli radianti a pavimento e caldaia murale alimentata a gas metano.

L'impianto elettrico risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia di tipo sfilabile.

I sanitari dei bagni risultano in ceramica bianca.

L'immobile risulta in un complessivo stato di manutenzione buono.

Relativamente agli impianti non sono rinvenuti né i relativi certificati di conformità e né l'ultima manutenzione alla caldaia che risulta ubicata all'interno dell'abitazione.

Durante l'accesso agli atti presso il comune di Monteroni d'Arbia è rinvenuto l'elaborato grafico dell'impianto di climatizzazione Estate – Inverno, allegato alla Dichiarazione di Inizio Attività prot. 012839 del 12/10/2006 (P.E. n. 7458) **(vedi allegati n°26)**.

Dai documenti rilevati i beni non risultano dotati di Attestazione di Prestazione Energetica; data la riscontrata assenza degli Attestati di Prestazione Energetica, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 co. 3, lettera e) del D.Lgs. 28/2011, si redigono i documenti trasmettendoli agli Enti preposti ed allegandoli alla presente relazione peritale **(vedi allegati n°27)**.

## LOTTO 2

L'unità immobiliare, provvista degli impianti ordinari, versa in condizioni di conservazione e di manutenzione discrete.

L'impianto di riscaldamento risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia con radiatori in ghisa e caldaia murale alimentata a gas metano.

L'impianto elettrico risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia di tipo sfilabile.

I sanitari dei bagni risultano in ceramica bianca.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



L'immobile risulta in un complessivo stato di manutenzione discreta.

Relativamente agli impianti non sono rinvenuti né i relativi certificati di conformità e né l'ultima manutenzione alla caldaia che risulta ubicata all'interno dell'abitazione.

Dai documenti rilevati i beni non risultano dotati di Attestazione di Prestazione Energetica; data la riscontrata assenza degli Attestati di Prestazione Energetica, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 co. 3, lettera e) del D.Lgs. 28/2011, si redigono i documenti trasmettendoli agli Enti preposti ed allegandoli alla presente relazione peritale (**vedi allegati n°28**).

*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.);*

Gli immobili oggetto di pignoramento, composti da due abitazioni con le loro pertinenze, possono essere suddivisi in due lotti separati e distinti, perché ubicati in luoghi diversi nei comuni di Monteroni d'Arbia e Sovicille, riassumibili come segue:



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



- **Lotto 1:** Appartamento (F. 75 Part. 31 Sub. 21-27-31-33 graffati), facente parte di un fabbricato a maggior consistenza ubicato nel Comune di Monteroni d'Arbia, Strada Privata Franco Fanfani n. 250 int. 2, trattandosi di un unico immobile, in riferimento alle sue caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche, non risulta divisibile in più lotti;
- **Lotto 2:** Appartamento (F. 80 Part. 275 Sub. 16-22 graffati), Autorimessa (F. 80 Part. 275 Sub. 21) e Area urbana (F. 80 Part. 275 Sub. 25), facente parte di un fabbricato a maggior consistenza ubicato nel Comune di Sovicille, Fraz. San Rocco a Pilli - Via Cristoforo Colombo, 9 – 11 int. 2, in considerazione del modesto valore economico complessivo, non presentano le condizioni per una loro divisibilità in più lotti.

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.*



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



*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 (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;*

Il presente paragrafo è indirizzato alla valutazione degli immobili, a destinazione residenziale, precedentemente descritti.

### Valutazione immobiliare – LOTTO 1

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver individuato i soggetti comparabili per il confronto di mercato, dopo aver provveduto alla redazione della stima secondo le procedure previsto dal metodo del confronto di mercato M.C.A. (**vedi allegati n°29**), si giungeva alla valutazione dell'unità immobiliare determinato nella somma complessiva di **€ 300.000,00**; la valutazione



*Studio Tecnico*  
**Geom. Paola Parrini**

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
enic.  
Valutatore Certificato  
UNI 11558:2014  
Livello Avanzato  
Certificato n° 01051

dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa €/mq. 1.480,00 ritenendola congrua e coerente con i valori immobiliari della zona alla data attuale.

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia detraendo le spese necessarie ed occorrenti per il quale di detraggono i costi da sostenere, tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato (vedi paragrafo 11 della presente relazione) si ottiene il seguente riepilogo:

- Valore di Mercato	€ 300.000,00
- Costi per ripristini e/o regolarizzazione	€ - 35.000,00
Valore al netto della regolarizzazione:	€ 265.000,00
- Abbattimento forfettario 15% per assenza garanzia dei vizi circa	€ - 40.000,00

**TOTALE VALORE IMMOBILIARE LOTTO 1 - € 225.000,00**  
**(Euro duecentoventicinquemila/00)**

### Valutazione immobiliare – LOTTO 2

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver individuato i soggetti comparabili per il confronto di mercato, dopo aver provveduto alla redazione della stima secondo le procedure previsto dal metodo del confronto di mercato M.C.A. (**vedi allegati n°30**), si giungeva alla valutazione dell'unità immobiliare determinato nella somma complessiva di **€ 340.000,00**; la valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa €/mq. 1.760,00 ritenendola congrua e coerente con i valori immobiliari della zona alla data attuale.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia detraendo le spese necessarie ed occorrenti per il quale di detraggono i costi da sostenere, tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato si ottiene il seguente riepilogo:

- Valore di Mercato	€ 340.000,00
- Abbattimento forfettario 15% per assenza garanzia dei vizi circa	€ - 50.000,00

**TOTALE VALORE IMMOBILIARE LOTTO 2 - € 290.000,00**  
**(Euro duecentonovantamila/00)**

Valutazione complessiva:

- <b>Lotto 1:</b>	€ <b>225.000,00</b>
- <b>Lotto 2:</b>	€ <b>290.000,00</b>

**TOTALE VALORE IMMOBILIARE TOTALE € 515.000,00**  
**(Euro cinquecentoquindicimila/00)**

Pertanto, considerate tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, in considerazione che la valutazione è riferita ad una vendita forzata con soggetti comparabili provenienti da vendite forzate e da atti di compra-vendita recenti deprezzati, tenuto conto delle condizioni in cui esso si trova, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, in considerazione di tutto quanto sopra, confermo la valutazione immobiliare.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



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;*

I debitori insieme risultano avere l'intera quota di proprietà degli immobili pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento, composti da due abitazioni con accessori, possono essere suddivisi in due lotti separati e distinti, come descritto al precedente paragrafo 16).

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 si tratta di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

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

Non si tratta di immobili abusivi.



Studio Tecnico  
*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



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, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita*

Si allega il documento sintetico di descrizione del compendio pignorato contenente gli elementi necessari per l'ordinanza di vendita e del decreto di trasferimento **(vedi allegato n. 31)**.

In conclusione, dopo aver analizzato tutti gli aspetti in merito alla vicenda in oggetto, dopo aver raccolto le informazioni necessarie e dopo aver redatto la presente relazione tecnica estimativa, confermo in pieno i risultati e le valutazioni nella stessa ottenuti.

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n° 53 pagine con n° 31 allegati che ne costituiscono parte integrante.

Con Osservanza

Poggibonsi, lì 13/05/2025

L'ESPERTO  
Geom. Paolo PARRINI

