

TRIBUNALE DI SIENA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare n° 120/2024

Contro

G.E: Dott.ssa Marta Dell'Unto

CTU: P. I. Marta Lusini



Siena 10/02/2026

INCARICO

La sottoscritta P. I. Marta Lusini, nata a Siena il 20/10/1971, con Studio professionale in Siena, via Antonio Vivaldi n. 51, iscritta all'Albo professionale dei periti industriali e periti industriali laureati della Provincia di Siena con il n° d'ordine 791, nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, nella causa di cui all'oggetto e presentato giuramento telematico in data 31/12/2024 riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

QUESITI

L'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 co. 1 c.p.c., provveda a:

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
- 2) *integrare la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*
a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;
b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) *redigere 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;*
- 4) *riferire se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 5) *rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 6) *riferire 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;
- 7) *descrivere l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;*
- 8) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

- 9) *procedere, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*
- 10) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 11) *indicare 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 sia ravvisata la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;*
- 12) *accertare 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 alleghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*
- 13) *allegare, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*
- 14) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*
- 15) *precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);*
- 16) *dire 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.);*
- 17) *determinare il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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;*
- 18) *se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verificare 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, procedere alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;*

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

- 19) *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*
- 20) *nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.*

COMPENDIO COSTITUITO DA UNA UNITA' IMMOBILIARE AD USO ARTIGIANALE E DIREZIONALE UBICATA NEL COMUNE DI MONTERIGGIONI LOCALITA' SAN MARTINO – VIA DELLE NAZIONI UNITE, 14 E 26.

Premessa:

In seguito al giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto in data 18 gennaio 2025, la sottoscritta P. I. Marta Lusini ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Primo accesso regolarmente effettuato in data 16/04/2025, congiuntamente al Dr. Augusto Marcasciano, in qualità di incaricato dell'I.V.G..

Sono così state eseguite alle ore 14,30 le misurazioni e il sopralluogo generale per valutare e rispondere ai questi come segue:

RISPOSTA QUESITO 1

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

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

In data 12/07/2024 veniva inserito nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare l'atto di pignoramento richiesto dalla BCC NPLS 2022 s.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Elena Cenni, contro la . L'atto, notificato il 04/07/2024, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siena sezione Territorio in data 24/07/2024 al n. 4959 Repertorio Particolare.

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta in data 06/07/2024 dall'Avv. Elena Cenni, per la parte del creditore procedente, certificazione notarile a firma del Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. All'interno sono riportati gli estremi catastali del bene immobile pignorato, nonché la specifica delle trascrizioni e delle formalità relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

La documentazione è stata verificata e risulta completa.

Successivamente al deposito della certificazione notarile, risulta iscritta la formalità relativa ad ipoteca in rinnovazione, nota di iscrizione Registro Generale n. 11230 e Registro Particolare n. 2070 del 10/11/2025.

Informazioni risultanti dagli atti catastali:

1- UNITA' IMMOBILIARE

Dati identificativi: Comune di **MONTERIGGIONI (F598) (SI)**

Foglio **83** Particella **52** Subalterno **24**

Foglio **83** Particella **52** Subalterno **43**

Foglio **83** Particella **52** Subalterno **44**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTERIGGIONI (F598) (SI)**

Foglio **83** Particella **52**

Classamento:

Rendita: **Euro 8.740,00**

Categoria **D/8**

Foglio **83** Particella **52** Subalterno **44**

Indirizzo: VIA DELLE NAZIONI UNITE n. 14 Piano T-1

Intestati catastali

()

Sede in MONTERIGGIONI (SI)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata di un ingresso secondario sul resede di proprietà identificato con il sub. 43, posto sul retro del fabbricato con accesso sempre da via delle Nazioni Unite contraddistinto con il civico 26.

Provenienza e trasferimento del bene:

- 1- Atto del 29/12/2015 Notaio COCCHIA ANTONELLA Sede SIENA (SI) Repertorio n. 4731 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7073.1/2015 Reparto PI di Siena in atti dal 30/12/2015.

La _____ con sede in MONTERIGGIONI (SI) Codice fiscale _____ acquista di diritto di piena proprietà dalla _____ sede in MONTERIGGIONI (SI) Codice fiscale _____.

RISPOSTA QUESITO 2

Integrare la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

- a) *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
- b) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.*

Sono stati acquisiti telematicamente, tramite servizio SISTER, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, la visura storica e la planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, indispensabile ad una corretta identificazione del bene. La planimetria, utilizzata anche per le operazioni di rilievo, ha consentito il paragone dello storico depositato con lo stato attuale e le eventuali difformità presenti.

La sottoscritta ha inoltre presentato domanda di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistico – edilizia, ovvero il certificato di abitabilità dell'immobile, la concessione edilizia originaria completa di varianti del fabbricato e eventuali ulteriori pratiche relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il titolo di provenienza, atto di compravendita del 29/12/2015, Notaio Cocchia Antonella, Repertorio n. 4731 in atti dal 30/12/2015, è stato inserito nel fascicolo in data 12/07/2024 dall'Avv. Elena Cenni, per la parte del creditore precedente.

RISPOSTA QUESITO 3

Redigere 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.

Tramite il servizio telematico SISTER, Agenzia delle Entrate – Territorio – Ufficio Provinciale di Siena – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state acquisite le visure ipotecarie ventennali e si rappresenta le risultanze delle formalità per immobile:

Catasto Fabbricati foglio 83 particella 52 subalterni graffati 43 e 44

- 1 ISCRIZIONE del 02/12/2005 - Registro Particolare 3541 Registro Generale 13200, Notaio Roberto Ceni Repertorio 27083/14452 del 30/11/2005.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA MONTERIGGIONI - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA (c.f. 00069620524), contro la (c.f.), importo totale 2.900.000,00 € di cui 1.450.000,00 € capitale, spese 1.450.000,00 €, tasso interesse annuo 4,54% per la durata 15 anni.
L'ipoteca riguarda la proprietà in quota 1/1 del seguente immobile:
- Magazzino (C/2), Comune di Monteriggioni F. 83 part. 52 subb. 22 e 24.
Località San Martino, S.S. 2 Cassia.
- 2 ISCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 1762 Registro Generale 7115, Notaio Roberto Ceni Repertorio 31781/18420 del 16/07/2010.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA DEL CHIANTI FIORENTINO E MONTERIGGIONI - CREDITO COOPERATIVO - S.C. (c.f. 01292880521), contro la (c.f.), importo totale 800.000,00 € di cui 400.000,00 € capitale, spese 400.000,00 €, tasso interesse annuo 3,421% per la durata 15 anni.
L'ipoteca riguarda la proprietà in quota 1/1 del seguente immobile:
- Magazzino (C/2), Comune di Monteriggioni F. 83 part. 52 subb. 24 – 43 e 44.
San Martino, via Cassia Nord.
- 3 TRASCRIZIONE del 24/07/2024 - Registro Particolare 4959 Registro Generale 7040, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1730 del 04/07/2024.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, verbale di pignoramento immobili a favore della BCC NPLS 2022 S.R.L. (c.f. 05316750263), contro la (c.f.).
L'atto esecutivo riguarda la proprietà in quota 1/1 del seguente immobile:
- Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D/8), Comune di Monteriggioni F. 83 part. 52 subb. 24 – 43 e 44.

- 4 ISCRIZIONE del 10/11/2025 - Registro Particolare 2070 Registro Generale 11230, Pubblico Ufficiale Roberto Ceni Repertorio 2703/14452 del 30/11/2005.
IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BCC NPLS 2022 S.R.L. (c.f. 05316750263), (cfr. Sezione D – ulteriori informazioni), contro la (c.f.), importo totale 2.900.000,00 € di cui 1.450.000,00 € capitale, spese 1.450.000,00 €, tasso interesse annuo 4,54% per la durata 15 anni.
L'ipoteca riguarda la proprietà in quota 1/1 del seguente immobile:
- Magazzino (C/2), Comune di Monteriggioni F. 83 part. 52 sub. 24.
Località San Martino, S.S. 2 Cassia.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della ex Legge 1497/39 – G.U. n. 56 del 04/03/1966 "Zone della Tognazza e Fontebecci", il bene pignorato non risulta gravato da vincoli monumentali e urbanistici, non è interessato da diritti demaniali, censi livelli usi civici o altri pesi.

RISPOSTA QUESITO 4

Riferire se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è parte di un Condominio formalmente costituito, secondo quanto riferito dal Dott. Giuseppe Mastrandrea liquidatore della Società .

RISPOSTA QUESITO 5

Rilevare 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.

La parte esecutata esercita diritto reale di piena proprietà sul bene pignorato.

RISPOSTA QUESITO 6

Riferire 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.

Formalità pregiudizievoli:

- 1 ISCRIZIONE del 02/12/2005 - Registro Particolare 3541 Registro Generale 13200, Notaio Roberto Ceni Repertorio 27083/14452 del 30/11/2005.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA MONTERIGGIONI - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA (c.f. 00069620524), contro la (c.f.), importo totale 2.900.000,00 € di cui 1.450.000,00 € capitale, spese 1.450.000,00 €, tasso interesse annuo 4,54% per la durata 15 anni.
L'ipoteca risulta rinnovata con ISCRIZIONE del 10/11/2025 - Registro Particolare 2070 Registro Generale 11230, Pubblico Ufficiale Roberto Ceni Repertorio 2703/14452 del 30/11/2005.
IPOTECA IN RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BCC NPLS 2022 S.R.L. (c.f. 05316750263), (cfr. Sezione D – ulteriori informazioni), contro la (c.f.), importo totale 2.900.000,00 € di cui 1.450.000,00 € capitale, spese 1.450.000,00 €, tasso interesse annuo 4,54% per la durata 15 anni.
L'ipoteca grava sul bene in oggetto.
Spese per la cancellazione della formalità ammontano ad € 35,00 importo relativo alla tassa ipotecaria.
- 2 ISCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 1762 Registro Generale 7115, Notaio Roberto Ceni Repertorio 31781/18420 del 16/07/2010.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA DEL CHIANTI FIORENTINO E MONTERIGGIONI - CREDITO COOPERATIVO - S.C. (c.f. 01292880521), contro la (c.f.), importo totale 800.000,00 € di cui 400.000,00 € capitale, spese 400.000,00 €, tasso interesse annuo 3,421% per la durata 15 anni.
L'ipoteca grava sul bene in oggetto.
Spese per la cancellazione della formalità ammontano ad € 35,00 importo relativo alla tassa ipotecaria.
- 3 TRASCRIZIONE del 24/07/2024 - Registro Particolare 4959 Registro Generale 7040, Pubblico Ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1730 del 04/07/2024.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, verbale di pignoramento immobili a favore della BCC NPLS 2022 S.R.L. (c.f. 05316750263), contro la (c.f.).
L'atto esecutivo riguarda il bene in oggetto.
Spese per la cancellazione della formalità ammontano a € 294,00 importo determinato dalla somma di € 200,00 imposta ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo e € 35,00 imposta ipotecaria.

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità urbanistico-catastali.

L'unità immobiliare come rappresentata negli elaborati visionati presso l'Ufficio Tecnico il Comune di Monteriggioni, descrive esattamente lo stato dei luoghi.

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio è stata redatta rispettando i disegni dei titoli abilitativi, pertanto, l'unità immobiliare risulta conforme urbanisticamente e alla vigente normativa catastale.

Sono presenti elementi d'arredo quali pannelli e scaffalature metalliche di divisione e stoccaggio materiali. Il soppalco con passerelle non risulta ancorato alle strutture e conseguentemente amovibile.

RISPOSTA QUESITO 7

Descrivere l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c..

L'unità immobiliare è collocata all'interno di un fabbricato a destinazione artigianale direzionale posto in località di San Martino al limite sud orientale del Comune di Monteriggioni al confine con l'area urbana nord occidentale di Siena (Belverde), in continuità con le frazioni Braccio, San Dalmazio, Tognazza e Fornacelle. E' collegato tramite la S.S. 2 Cassia al capoluogo di Monteriggioni che dista circa 9 Km e al centro storico di Siena (10 Km).

L'edificio, realizzato alla fine degli anni '90, è raggiungibile attraverso la frazione di San Martino, percorrendo via del Pozzo fino ad imboccare via delle Nazioni Unite che si ricollega a valle direttamente alla S.S. 2 Cassia.

Il capannone si eleva su due piani fuori terra e due interrati, presenta struttura portante in pilastri di cemento armato e solai tipo Spiroll, paramento murario in pannelli di prefabbricati in graniglia, copertura piana e infissi in alluminio.

1- MAGAZZINO ARTIGIANALE E DIREZIONALE SUBALTERNO 24 GRAFFATO SUBB. 43 E 44.

L'unità immobiliare a destinazione artigianale direzionale si presenta come porzione indipendente inserita nel capannone, con doppio accesso esclusivo ai resedi di proprietà, da via delle Nazioni Unite. Il magazzino è collocato al piano terreno del fabbricato, l'ingresso principale (n.c. 14) avviene da un ampio resede di proprietà (sub. 44), utilizzato sia per parcheggio mezzi che per deposito materiali, percorrendo il BCNC sub. 27, stradello asfaltato che collega direttamente a via delle Nazioni Unite, in prossimità dell'intersezione con S.S. 2 Cassia.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso zona vendita e mostra, zona deposito-magazzino con una parte costituita da scaffalature in metallo per lo stoccaggio dei materiali in vendita e infine una zona adibita ad amministrazione e contabilità articolata in quattro vani e servizi igienici.

Completa la proprietà un resede sul retro dell'unità immobiliare (sub. 43), sempre con accesso carrabile indipendente da via delle Nazioni Unite n.c. 26, utilizzato per il ricevimento e il ritiro dei prodotti. Il piazzale è dotato di una tettoia costituita dalla passerella d'ingresso alle unità immobiliari situate al piano primo.

Sopra al blocco direzionale è stato realizzato un soppalco, con altezza pari a 1,40 m e per tanto inutilizzato soltanto per il passaggio degli impianti, nella proiezione sopra ai servizi igienici l'altezza aumenta a 1,80 m e la superficie è stata impiegata per l'installazione del serbatoio, dell'autoclave, del press control e dello scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'altezza interna rilevata è uniforme per il magazzino e per l'area di vendita e risulta di 4,55 m, negli uffici e servizi igienici l'altezza misurata è pari a 2,95 m.

La pavimentazione si presenta in battuto di cemento, e in mattonelle di monocottura smaltata, nel blocco direzionale e bagni. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco, gli infissi interni in legno tamburato, le finestre e portefinestre in alluminio. Nei bagni e nell'antibagno-spogliatoio sono posati in opera rivestimenti in piastrelle in ceramica, di dimensione e qualità standard. Il bagni dispongono di impianto di aspirazione forzata.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico misto sottotraccia e di tipo industriale a tubazioni, e impianto di riscaldamento/raffrescamento a split per la zona a destinazione direzionale.

L'esposizione principale si sviluppa in direzione nord con accessi e vedute anche sui prospetti est ed ovest, le condizioni generali di manutenzione possono essere considerate buone.

I resede esclusivi (sub. 43 e 44) sono protetti e delimitati da cancelli carrabili e ringhiere in metallo, si presentano parzialmente sterrati, con porzioni asfaltate e altre porzioni a cemento.

Dati tecnici:

n° vano	Destinazione	S.N. m ²	S.C. m ²	Coeff. di ragguglio	S.C. Raggiagliata m ²	H m
1	Soppalco	33,48	36,22	25%	44,23	1,81
2	Magazzino	1.064,17	1.083,69	100%	1.083,69	4,55
3	Area vendita	64,34	67,14	100%	67,14	4,55
4	Direzionale e servizi	141,73	160,09	100%	160,09	2,95/2,55
5	Tettoia	92,95	92,95	--	24,24	4,45
		20,00	--	30%	6,00	4,45
		72,95	--	25%	18,24	4,45
6	Resede esclusivo (sub. 43)	529,22	529,22	--	28,96	--
		25,00	--	15%	3,75	--
		504,22	--	5%	25,21	--
7	Resede esclusivo (sub. 44)	1.152,61	1.152,61	5%	57,63	--
	TOTALE	3.078,50	3.121,92		1.465,98	

Identificazione catastale:

Dati identificativi appartamento: Comune di **MONTERIGGIONI (F598) (SI)**

Foglio **83** Particella **52** Subalterno **24**

Foglio **83** Particella **52** Subalterno **43**

Foglio **83** Particella **52** Subalterno **44**

Classamento:

Rendita: **Euro 8.740,00**

Categoria **D/8**

Indirizzo: VIA DELLE NAZIONI UNITE n. 14 Piano T-1

RISPOSTA QUESITO 8

Accertare 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.

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

Si precisa che l'unità immobiliare, come riportato nella risposta al quesito 1, è dotata di un ingresso secondario sul resede di proprietà identificato con il sub. 43, posto sul retro del fabbricato con accesso sempre da via delle Nazioni Unite contraddistinto con il civico 26.

RISPOSTA QUESITO 9

Procedere, 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.

La planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio è stata redatta rispettando i disegni dei titoli abilitativi, pertanto, l'unità immobiliare risulta conforme alla vigente normativa catastale.

RISPOSTA QUESITO 10

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica.

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Operativo adottato con DCC n. 24 del 04/04/2024. L'immobile ricade in zona territoriale omogenea D "le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati", in zona U6 – zone specialistiche miste di cui all'art. 68 delle NTA. E' stata attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo che di seguito viene riportato per completezza documentale:

Art. 27 – Disciplina d'intervento di tipo 6 (t6)

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) è attribuita a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario e singole strutture urbane con analoghe caratteristiche, per i quali possono essere consentite anche la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche.
2. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente interventi di demolizione con ricostruzione comunque configurata, anche eseguiti con contestuale aumento di volume e della SE esistente, con incremento massimo pari al 30% della SE esistente e comunque con Indice di copertura massimo pari al 55%, con altezza massima di 10,50 ml.
In tali interventi devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, garantiscano il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, migliorative rispetto ai parametri di legge.

3. In alternativa agli interventi di cui al precedente comma 2, la disciplina t6 consente addizioni volumetriche con incremento massimo pari al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq aggiuntivi e comunque con Indice di copertura non superiore al 55%, purché l'intervento avvenga senza mutamento della destinazione d'uso.
4. Per gli edifici con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa inoltre la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.
5. Nel caso di impianti di distribuzione carburanti (c5) è consentito un ampliamento massimo del 20% della SE esistente, con contestuale predisposizione di appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.

RISPOSTA QUESITO 11

Indicare 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.

A seguito di richiesta di accesso agli atti l'ufficio tecnico del Comune di Monteriggioni, in data 26/08/2025 metteva a disposizione per la visione presso gli uffici Comunali le Concessioni Edilizie cartacee.

Si elencano di seguito gli atti visionati riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- Concessione edilizia n. 1419 del 07/07/1989 (pratica n. 1862) per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale direzionale;
- Concessione edilizia in variante n.1635 del 06/05/1991 (pratica n.1862/B);
- Proroga alla concessione edilizia n.1419 in data 03/07/1992;
- Proroga alla concessione edilizia n. 1419 in data 05/01/1993;
- Concessione edilizia per lavori di completamento n. 2245 rilasciata dal sindaco del Comune di Monteriggioni in data 24/05/1995 (pratica edilizia n. 1862/C);
- Concessione edilizia n. 2245 del 24/05/1995 per il completamento delle opere;
- Concessione edilizia in sanatoria per lavori eseguiti in difformità alla concessione edilizia n. 2245 del 24/05/1995, n. 2329 del 12/04/1996 rilasciata in data 13/04/1996 (pratica edilizia 1862/F);
- Denuncia inizio attività per varianti interne a concessione prot. n. 6075 del 10/05/1996;
- Denuncia di inizio attività prot. n. 213/2000 del 21/07/2000;
- Concessione edilizia n. 109 del 09/11/2000 rilasciata dal comune di Monteriggioni in data 14/11/2000 per frazionamento e completamento ed installazione infissi esterni;
- Denuncia inizio attività del 24/11/2000 per modifiche interne;
- Autorizzazione Paesaggistica per installazione insegna n. 85 del 24/06/2015 pratica edilizia n. 136/2015;

- Autorizzazione Paesaggistica per installazione insegna n. 21 del 06/04/2020 rilasciata in data 06/04/2020, provvedimento conclusivo Suap n. 21 del 13/05/2020;
- In data 27/11/2000 è stata attestata tecnico abilitato ai sensi dell'art.11 L.R. 52/99 l'agibilità dell'immobile depositata presso il Comune di Monteriggioni in data 28/11/2000.

In fase di sopralluogo non sono state riscontrate difformità urbanistiche, l'unità immobiliare è legittimamente realizzata in forza dei titoli abilitativi sopra elencati, regolarmente rilasciati dal Comune di Monteriggioni.

RISPOSTA QUESITO 12

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

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla Ditta _____, in forza di contratto di locazione, opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 31 ottobre 2030 (cfr. art. 3 del contratto), registrato a Milano il 2 novembre 2018 al n. 25017, serie 3T.

Si allega la risultanza dell'interpello formulato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Siena e i relativi allegati.

Determinazione giusto prezzo di locazione:

Al fine di verificare se il canone risulti "vile" sono state eseguite delle indagini sulle piazze immobiliari di Monteriggioni e secondo quanto pubblicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, si è potuto riscontrare un parametro che oscilla tra i 2,00 - 2,80 € a mq al mese riferito a magazzini in condizioni normali, valori sostanzialmente analoghi rispetto alle quotazioni pubblicate dal Borsinoimmobiliare.it (tra 1,49 e 2,81 €/mq al mese) e Requot.it (1,42/2,17 €/mq al mese).

La sottoscritta ritiene di attribuire un valore dato dalla media dei parametri ottenuti dalle fonti disponibili e pertanto $V_{medio} OMI + V_{medio} Borsinoimmobiliare + V_{medio} Requot/3 = 2,12 \text{ € a mq al mese}$.

Il canone di locazione congruo corrisponde a $1.465,98 \text{ mq} \times 2,12 \text{ € /mq} = 3.107,88 \text{ €/mese}$.

Il bene pignorato è stato concesso in locazione per euro 5.250,00 mensili come desumibile all'art. 4 del contratto registrato a Milano il 2 novembre 2018 al n. 25017, serie 3T.

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo (ex art. 2923, co. 3 c.c.), da cui la seguente disequazione:

canone praticato > 66,66 % giusto prezzo del canone

Il canone pattuito nella locazione pari a 5.250,00 €/mese risulta superiore al valore minimo calcolato ai sensi dell'art. 2923 c. 3 del c.c. 2.071,71 € (66,66% giusto prezzo del canone pari a 3.107,88 €/mese).

RISPOSTA QUESITO 13

Allegare, 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.

Essendo la parte esecutata una Società, è stata richiesta e si allega visura camerale ordinaria aggiornata.

RISPOSTA QUESITO 14

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario).

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dalla Ditta _____, in forza di contratto di locazione, opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 31 ottobre 2030 (cfr. art. 3 del contratto), registrato a Milano il 2 novembre 2018 al n. 25017, serie 3T.

RISPOSTA QUESITO 15

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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è corredata di impianti realizzati contestualmente alla costruzione dell'immobile, la zona direzionale comprensiva di servizi igienici è stata oggetto di revisione e adeguamento impiantistico a seguito della ristrutturazione del 2000. Nel soppalco al primo livello sono collocati serbatoio, autoclave, press-controll e scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare è provvista di quadro generale in armadio posto all'ingresso dell'area vendita, il magazzino è dotato di impianto elettrico esterno di tipo industriale a tubazioni e binari a plafoniere per l'illuminazione e scatole esterne con frutti, è priva di impianto di climatizzazione invernale.

Negli spazi destinati ad uffici, servizi igienici e spogliatoi è presente l'impianto elettrico di tipo sottotraccia dotato di scatole di derivazione, placche, frutti in plastica avorio e plafoniere a soffitto. I locali direzionali sono corredata da impianto caldo/freddo a split con unità esterne disposte nel piazzale di proprietà esclusiva.

L'unità immobiliare dispone inoltre di impianto di illuminazione esterna.

L'attuale Società locataria, svolgendo un'attività soggetta a normativa antincendio, ha adeguato l'unità immobiliare dotandola di naspì, impianto di rilevazione, cartellonistica e illuminazione di emergenza necessari per il rilascio della certificato di prevenzione incendi.

L'Attestato di Prestazione Energetica depositato nel Fascicolo telematico è in corso di validità.

RISPOSTA QUESITO 16

Dire se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti 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.).

Trattasi di un'unica unità immobiliare (sub. 24) con annessi due resedi ad uso esclusivo (sub. 43 e 44), pertanto si procede con la costituzione di un unico lotto.

RISPOSTA QUESITO 17

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi.

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestable del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. Per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni si è considerata la mezzeria dello stesso. In seguito si è moltiplicato ogni vano per un coefficiente di ragguglio. Quest'ultimi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI-GEOMETRI-

INGEGNERI-PERITI INDUSTRIALI).

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte sulle piazze immobiliari di Monteriggioni e secondo quanto pubblicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, si è potuto riscontrare un parametro che oscilla tra i 420,00 - 590,00 € a mq riferito a magazzini in condizioni ordinarie, valori sostanzialmente più alti rispetto alle quotazioni pubblicate dal Borsinoimmobiliare.it (tra 289,00 e 561,00 €/mq) e Requot.it (330,00/380,00 €/mq).

Banca dati OMI - Anno 2025 - semestre 1

Tipologia Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valore Locazione(€/mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
Magazzini / Stato conservativo normale	420	590		2	2,8	

Pertanto la sottoscritta ritiene di attribuire un valore dato dalla media dei parametri ottenuti dalle fonti disponibili e pertanto $V_{\text{medio OMI}} + V_{\text{medio Borsinoimmobiliare}} + V_{\text{medio Requot}}/3 = 428,00 \text{ € a mq}$ corretto di un coefficiente di deprezzamento pari a 2,90% ottenuto secondo i seguenti coefficienti di merito:

1- MAGAZZINO ARTIGIANALE E DIREZIONALE SUBB 24 – 43 e 44

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO normale ricercata degradata	0,00	0,50	0,50
VICINANZA VIE DI COMUNICAZIONE vicini lontani assenti	0,00	0,30	0,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
STATO CONSERVATIVO in costruzione nuovo realizzato da 5 anni realizzato da 5 – 10 anni realizzato da 10 – 15 anni realizzato da 15 – 20 anni realizzato da 20 – 30 anni realizzato oltre 30 anni	-4,00	2 1	1 2 3 4 5
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO normale nuovo/ristrutturato/ottimo scadente	0,00	3	3

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO normale ottimo scadente	0,00	3	3
PIANO terra o rialzato con accesso carraio			

terra o rialzato senza accesso carraio mezzanino seminterrato con accesso carraio seminterrato accessibile solo da scale con area di pertinenza	0,10	0,1	0,20 0,10 0,30
IMPIANTI economici normali buoni ottimi lusso	0,00	0,30 0,50 1	0,90
SPAZI ESTERNI normale con area di pertinenza priva di aree di pertinenza	1,00	1	1
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	-2,90%		

A	B	C	D	E	F	G
1	Magazzino artigianale/ direzionale subb. 24-43 e 44	1.465,98	428,00	-2,90%	415,59	609.246,63
Più probabile valore complessivo del bene						609.246,63
Arrotondamento discrezionale						609.000,00

Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	→	Valore unitario (Euro/mq) ottenuto dalla media (considerando uno stato conservativo "mediamente buono") dei dati riportati nelle pubblicazioni dell'O.M.I..
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.

RIEPILOGO

MAGAZZINO ARTIGIANALE/DIREZIONALE SUBB. 24 – 43 e 44	€.	609.000,00
Totale valore unità immobiliari	€.	609.000,00

Il risultato del procedimento estimativo restituisce un valore pari a € 609.000,00, a tale valore dovrà essere applicata la detrazione per assenza di garanzia per vizi (indennità civilistiche) come da indicazioni del Giudice al quesito 17.

Pertanto:

Valore di stima	€.	609.000,00
Detrazione per indennità civilistiche		
609.000,00 x 15%	€.	91.350,00
TOTALE	€.	517.650,00
ARROTONDAMENTO	€.	517.000,00

In conclusione, eseguite le valutazioni il valore di stima dei beni oggetto di perizia (base d'asta) risulta:

**TOTALE VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARI (BASE D'ASTA)
PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA PARI AD 1/1** = € **517.000,00**
(cinquecentodiciasettemila/00)

RISPOSTA QUESITO 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.

La parte esecutata è proprietaria del bene oggetto di esecuzione immobiliare per quota intera.

RISPOSTA QUESITO 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.

La Società esecutata è titolare della piena proprietà sul bene pignorato.

RISPOSTA QUESITO 20

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

L'unità immobiliare è legittimamente realizzata in forza dei titoli abilitativi sopra elencati, regolarmente rilasciati dal Comune di Monteriggioni.

CONCLUSIONI

Il valore di stima dell'unità immobiliare in oggetto, nella situazione in cui attualmente si trova, ubicata nel comune di Monteriggioni località San Martino – via delle Nazioni Unite, nc. 14 e 26, ammonta a € **517.000,00 (cinquecentodiciassettemila/00)**

In virtù di quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal G.E. Dott.ssa Marta Dell'Unto, rimanendo adisposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento.

Siena 10 febbraio 2026

Il Tecnico

P. I. Marta Lusini

Marta Lusini



Alla presente relazione peritale si allegano:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Documentazione catastale;
- 3- Documentazione urbanistica;
- 4- Attestato di Prestazione Energetica;
- 5- Ispezione ipotecaria;
- 6- Copia certificato di residenza e certificato anagrafico di stato civile;
- 7- Atto di provenienza;
- 8- Convenzione, autorizzazioni comunali e abitabilità;
- 9- Ispezione contratti di locazione/affitto;
- 10- Calcolo delle superfici;
- 11- Documentazione valore di mercato;
- 12- Relazione tecnica d'Ufficio in forma anonima.