

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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 85/2023 **Riunito con la procedura RGE 90/2025**

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice: Dott. Flavio MENNELLA

Ubicazione dell'immobile:

COMUNE DI SIENA (SI)

Strada delle Coste, 42



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

Promossa da:

██████████, con sede legale in ██████████
██████████ e direzione generale a ██████████, avente Codice Fiscale ██████████, PEC
██████████

Rappresentata da:

██████████, con sede legale e direzione generale a ██████████, avente
Codice Fiscale ██████████, PEC ██████████, rappresentata dall'Avvocato ██████████
██████████ del Foro di ██████████ PEC: ██████████

Contro:

██████████, nato a ██████████ il ██████████, avente Codice Fiscale: ██████████,
residente a ██████████ rappresentato dall'Avvocato ██████████
██████████ del Foro di ██████████ PEC: ██████████

██████████, nato a ██████████ il ██████████, avente Codice Fiscale:
██████████, residente a ██████████ rappresentata dall'Avvocato
██████████ del Foro di ██████████ PEC: ██████████



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice dell'esecuzione: Dr. FLAVIO MENNELLA
Giuramento: 27/11/2023
Data di accesso: 26/02/2024 – 03/01/2025
Data prossima udienza: 25/09/2025

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, 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 23/11/2023 tramite PEC, dopo aver prestato giuramento di rito, inviato tramite PEC in data 27/11/2023 (**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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



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:

- E' stata eseguita l'esatta e corretta individuazione del bene 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 censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Siena, che si allegano alla relazione peritale unitamente alle planimetrie catastali e all'elaborato planimetrico (**vedi allegato n°2**) in ditta come segue:
 - o alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/1 con i seguenti dati:
 - a. Foglio 36 - Part. 385 - sub. 3 - Zona censuaria 2 - Categoria C/2 - classe 5 - consistenza Mq. 5 - Superficie catastale Totale Mq. 8 - Rendita: € 18,85;
 - o ai Sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietario nella quota di 1/2 e, congiuntamente, proprietari per l'intera quota di 1/1 dei seguenti immobili:



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



- b. Foglio 36 - Part. 385 - sub. 5 - Zona censuaria 2 - Categoria D/10 - Rendita: € 3.896,00;
- c. Foglio 36 - Part. 385 - sub. 6 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 2,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 60 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 60 - Rendita: € 245,32;
- d. Foglio 36 - Part. 385 - sub. 7 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 2,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 53 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 53 - Rendita: € 245,32;
- e. Foglio 36 - Part. 385 - sub. 8 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 79 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 79 - Rendita: € 441,57;
- f. Foglio 36 - Part. 385 - sub. 9 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4,0 vani - Superficie catastale Totale Mq. 74 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 74 - Rendita: € 392,51;
- g. Foglio 36 - Part. 385 - sub. 10 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 6,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 115 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 115 - Rendita: € 637,82;
- h. Foglio 36 - Part. 385 - sub. 11 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 5,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 92 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 92 - Rendita: € 539,70;
- i. Resede pertinenziale: Foglio 36 - Part. 385 - sub. 4 - Bene comune non censibile ai sub. 5-6-7-8-9-10-11; si precisa che il resede, essendo comune ai subalterni che fanno parte integrante della presente relazione è da intendersi interamente disponibile per l'esecuzione immobiliare in oggetto.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

- Sono stati verificati i dati catastali che sono risultati corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare della procedura R.G.E. 90/2025 riunita alla RGE 85/2023; in particolare è stata verificata la visura catastale del bene censito al Catasto Terreni del Comune di Siena, che si allegano alla relazione peritale unitamente all'estratto di mappa **(vedi allegato n°35)** in ditta come segue:
 - o ai Sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/2 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietario nella quota di 1/2 e, congiuntamente, proprietari per l'intera quota di 1/1 del seguente immobile:
Foglio 36 - Part. 69 - qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 14.759 - R.D.: € 30,49 - R.D.: € 38,11.
- Premesso che **i dati catastali attuali, sopra elencati, risultano coerenti con l'atto di pignoramento, nonché con la certificazione notarile e con l'istanza di vendita, reputo opportuno evidenziare che non risultano coerenti con le ipoteche** iscritte a seguito dei due contratti di mutuo che hanno poi dato luogo al pignoramento immobiliare. Tra i documenti del fascicolo elettronico risultano i contratti di mutuo sottoscritti rispettivamente in data 19/12/2005 ed in data 27/11/2008.
I beni concessi in garanzia risultavano descritti come segue:
 - o **Contratto di mutuo del 19/12/2005**: Fabbricato rurale posto in Comune di Siena, Strada delle Coste con relativa area di pertinenza, **della superficie catastale di mq. 3.615**, censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 36 particella 385



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

- Contratto di mutuo del 27/11/2008: Complesso immobiliare posto in Comune di Siena, Strada delle Coste n. 34 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 36 particella 385 (categoria D/10, rendita catastale € 11.144,00).

Per l'individuazione della proprietà immobiliare oggetto di ipoteca si allega, nel sottostante riquadro, la mappa catastale dove si può riscontrare, in colore verde, il perimetro dell'area oggetto di ipoteca.



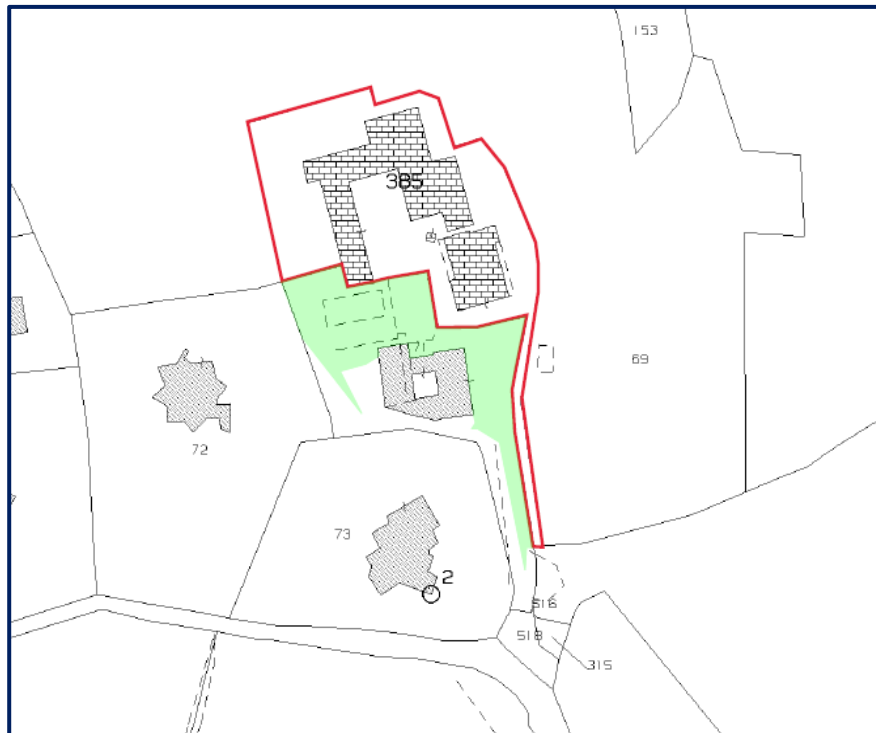
La particella 385, successivamente agli atti di mutuo sopra citati, è stata oggetto di frazionamento catastale del 29/04/2021 riducendo la superficie della particella 385 da mq. 3.615 a mq. 2.576 (**vedi allegato n°3**).



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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



Con il frazionamento è stata creata un'area urbana, della superficie di mq. 1.029, dove peraltro ricade la piscina, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 36 particella 71 subalterno 22 (**vedi allegato n°4**) individuata, con velatura in colore verde, nella planimetria soprastante.

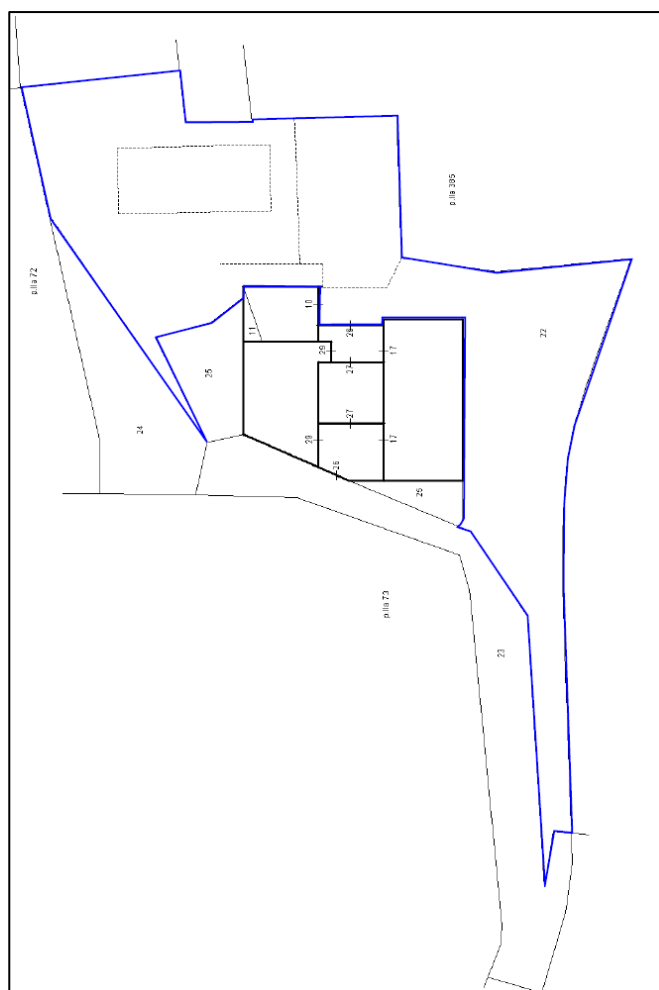


Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

Ai fini di una corretta individuazione del bene sub. 22 si allega, nel quadro sottostante, l'estratto dell'elaborato planimetrico dove si può riscontrare che detta unità immobiliare corrisponde esattamente alla differenza tra l'area della particella 385 all'iscrizione ipotecaria e l'area della particella 385 dopo il frazionamento, evidenziato in colore blu.



Pertanto, a margine dell'accertamento suddetto, l'area urbana oggi identificata al F. 36 part. 71 sub. 22, in ditta a XXXXXXXXXX, risultava compresa all'interno della proprietà ipotecata con i mutui citati in precedenza ma non presente nel pignoramento 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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

Dopo il frazionamento catastale, datato 29/04/2021, veniva sottoscritto il contratto di Divisione ereditario parziale e cessione di diritti del 23/06/2021 a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. 38949, trattato più avanti, attraverso il quale la porzione ipotecata F. 36 part. 71 sub. 22 (già porzione della particella 385), veniva trasferita alla Sig.ra [REDACTED] in assenza di restrizione ipotecaria che, conseguentemente, diveniva proprietaria per l'intera quota di possesso

- 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:

- Atto di compravendita del 18/10/1972 a rogito del Notaio [REDACTED] Rep. 18723 con il quale i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano, tra maggior consistenza a comune e pro-indiviso fra loro, gli immobili oggetto della presente relazione peritale (**vedi allegato n°5**)
- Atto di Compra-vendita e Divisione del 22/09/1987 a rogito del notaio [REDACTED] Alberto Rep. 34710 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 degli immobili oggetto della presente relazione peritale; tale documento veniva Trascritto alla Conservatoria di Siena il 20/10/1987 al numero di registro generale 7854 (**vedi allegato n°6**);

tale atto prevede che *“i terreni come sopra assegnati in proprietà al Sig. [REDACTED] [REDACTED] ed identificati in Catasto Rustico al foglio36 particelle 310, 313, 315, 316, 306 e 343 resta costituita a favore della limitrofa proprietà del Sig. [REDACTED] la servitù perpetua di passo e transito per persone e mezzi di ogni specie. Nella*



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

mappa catastale che, dalle parti e da me notaio firmata viene allegata al presente atto sotto la lettera "E" il tracciato di tale servitù di passo e posto in evidenza con contorno di colore bleu" Si allega nel disegno sottostante l'estratto di mappa con l'individuazione della porzione oggetto di servitù.



- Atto di Divisione ereditaria parziale e cessione di diritti del 23/06/2021 a rogito del notaio [REDACTED] Rep. 38949 Trascritto alla Conservatoria di Siena il 16/07/2021 al numero di registro generale 7140, (**vedi allegato n°7**);
- Dalla lettura dell'atto di compra-vendita non emergono servitù costituite così come non risultano altri vincoli trascritti ad eccezione di quanto sopra riportato;
- Non risultano iscrizioni ipotecarie successive alla data del pignoramento immobiliare;
- E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento verificando altresì il Certificato notarile sostitutivo, sottoscritto dal Dott. [REDACTED] in data 17/07/2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



registri immobiliari effettuate nei venti anni precedenti al pignoramento con aggiornamento ipotecario al giorno 13/07/2023 (**vedi allegato n°8**).

- In seguito alla riunione dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 85/2023 con la procedura R.G.E. 90/2025 il Certificato notarile venne esteso con il Certificato notarile sostitutivo, del Dott. [REDACTED] del 21/07/2025, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni precedenti al pignoramento con aggiornamento ipotecario al giorno 21/07/2025 (**vedi allegato n°36**).
- 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°35**), le planimetrie allegate all'ultimo progetto approvato (**vedi allegato n°9**);
 - b) il titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato (**vedi allegato n°5 - n°6 - n°7**).
- 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*



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

Dall'esame degli atti e dei dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuato in data 04/09/2024, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ispezioni ipotecarie relative alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] (vedi allegato n°10); nel sottostante elenco si indicano solamente quelle di interesse relativamente alle unità immobiliari oggetto di relazione:
 - o Trascrizione a favore del 06/05/2015 – Registro Particolare 2307 – Registro Generale 3268 – Pubblico Ufficiale SIENA – Repertorio 225/9990 del 10/03/2015 (trascrizione di rettifica) – ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1169 del 2015;
 - o Trascrizione a favore e contro del 29/06/2021 - Registro Particolare 4266 - Registro Generale 6445 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38949/24130 del 23/06/2021 – Atto tra vivi – Divisione; la presente trascrizione, non contenente beni immobili oggetto di relazione, sarà poi integrata con successiva trascrizione del 16/07/2021 Registro Particolare 4769;
 - o Trascrizione a favore e contro del 16/07/2021 - Registro Particolare 4769 - Registro Generale 7140 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38949/24130 del 23/06/2021 – Atto tra vivi – Rettifica atto di Divisione;



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



- Trascrizione a favore e contro del 12/06/2023 - Registro Particolare 4001 - Registro Generale 5698 – Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 2871 del 30/11/2022 – Domanda giudiziale - Divisione giudiziale per lo scioglimento della comunione ereditaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] – causa pendente innanzi al Tribunale di Siena al n. 2871/2022 R.G.;
 - Trascrizione contro del 13/06/2023 - Registro Particolare 4074 Registro Generale 5786 – Pubblico Ufficiale UFFICIO UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 1396/2023 del 06/06/2023 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
 - Trascrizione a favore del 13/07/2023 - Registro Particolare 4884 - Registro Generale 6913 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38949/24130 del 23/06/2021 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.
- Ispezioni ipotecarie relative al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente Codice Fiscale: [REDACTED] (**vedi allegato n°11**); nel sottostante elenco si indicano solamente quelle di interesse relativamente alle unità immobiliari oggetto di relazione:
- Trascrizione a favore del 11/03/2015 – Registro Particolare 1169 – Registro Generale 1681 – Pubblico Ufficiale SIENA – Repertorio 1/9990 del 02/01/2015 – ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
 - Trascrizione a favore del 06/05/2015 – Registro Particolare 2307 – Registro Generale 3268 – Pubblico Ufficiale SIENA – Repertorio 225/9990 del 10/03/2015 (trascrizione di rettifica) – 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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1169 del 2015;

- Trascrizione a favore del 15/06/2018 – Registro Particolare 3737 – Registro Generale 5575 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 36903/18363 del 13/06/2018 – atto tra vivi – Donazione accettata;
- Trascrizione a favore e contro del 29/06/2021 - Registro Particolare 4266 - Registro Generale 6445 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38949/24130 del 23/06/2021 – Atto tra vivi – Divisione; la presente trascrizione, non contenente beni immobili oggetto di relazione, sarà poi integrata con successiva trascrizione del 16/04/2021 Registro Particolare 4769;
- Trascrizione contro del 29/06/2021 - Registro Particolare 4267 - Registro Generale 6446 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38949/24130 del 23/06/2021 – Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso;
- Trascrizione a favore e contro del 16/07/2021 - Registro Particolare 4769 - Registro Generale 7140 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38949/24130 del 23/06/2021 – Atto tra vivi – Divisione;
- Trascrizione a favore e contro del 12/06/2023 - Registro Particolare 4001 - Registro Generale 5698 – Pubblico Ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 2871 del 30/11/2022 – Domanda giudiziale - Divisione giudiziale per lo scioglimento della comunione ereditaria in morte di [REDACTED] [REDACTED] – causa pendente innanzi al Tribunale di Siena al n. 2871/2022 R.G.;
- Trascrizione contro del 13/06/2023 - Registro Particolare 4074 Registro Generale 5786 – Pubblico Ufficiale UFFICIO UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA – Repertorio 1396/2023 del 06/06/2023 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



- Trascrizione a favore del 13/07/2023 - Registro Particolare 4884 - Registro Generale 6913 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38949/24130 del 23/06/2021 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.

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

In riferimento all'immobile in oggetto, per quanto possibile, è stato accertato che non risultava nessun vincolo o onere di natura condominiale.

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;*

Sulla base delle ricerche effettuate e documentate nella presente relazione non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

E' stata riscontrata la presenza di una servitù di passaggio nell'atto di Compra-vendita e Divisione del 22/09/1987 a rogito del notaio [REDACTED] Rep. 34710 con il quale i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] scioglievano la proprietà comune suddividendosi la proprietà



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

immobiliare constatando che il Sig. ██████████ acquisiva la piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione peritale; tale documento veniva Trascritto alla Conservatoria di Siena il 20/10/1987 al numero di registro generale 7854 (**vedi allegato n°6**);

Tale atto prevede che *“i terreni come sopra assegnati in proprietà al Sig. ██████████ ed identificati in Catasto Rustico al foglio 36 particelle 310, 313, 315, 316, 306 e 343 resta costituita a favore della limitrofa proprietà del Sig. ██████████ la servitù perpetua di passo e transito per persone e mezzi di ogni specie. Nella mappa catastale che, dalle parti e da me notaro firmata viene allegata al presente atto sotto la lettera “E” il tracciato di tale servitù di passo e posto in evidenza con contorno di colore bleu”* Si allega nel disegno sottostante l’estratto di mappa con l’individuazione della porzione oggetto di servitù.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Risulta presente, come descritto nell'atto di pignoramento del 26/06/2025, il riconoscimento con dichiarazione a verbale dell'udienza del 28 marzo 2025, dell'esistenza della servitù di passaggio in favore degli immobili già sottoposti a pignoramento e a carico degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 36 particella 71 sub.22, così come è stato dato atto in udienza per i debitori esecutati e non vi è necessità di dover pignorare "in estensione" le particelle al Catasto Terreni del Comune di Siena al Foglio 36 particella 512, al Foglio 36 particella 315, al Foglio 36 particella 518, al Foglio 36 particella 516 per consentire l'accesso ed evitare l'interclusione.

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.);



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



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; si specifica che, come già descritto nel capitolo relativo alle iscrizioni e trascrizioni, risulta pendente, presso il Tribunale di Siena una procedura civile relativa alla Divisione giudiziale per lo scioglimento della comunione ereditaria in morte di [REDACTED] derubricata al numero 2871/2022 R.G.; per le difformità edilizie – urbanistiche si rimanda allo specifico capitolo.

- 7) *descrive 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.). Specifichi 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*



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

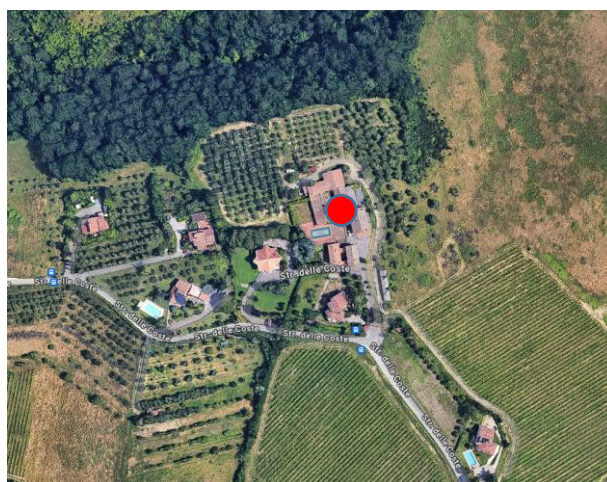
Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

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.;

Il compendio immobiliare pignorato è composto da un intero fabbricato ad uso agricolo ed agriturismo con il resede circostante ed un terreno agricolo limitrofo ad uso uliveto.

Il fabbricato si trova nella zona periferica del comune di Siena – Strada delle Coste, 42.



Il complesso immobiliare risulta composto da due fabbricati separati tra loro da una scala/marciapiede con accesso dalla strada vicinale attraversando un piazzale esterno al cancello di ingresso che, oltrepassato, consente di arrivare ai fabbricati tramite un tratto di strada poderale.

Il complesso immobiliare risulta composto come segue:

- a) un fabbricato, a forma rettangolare, ubicato lungo la strada di accesso, composto da due piani fuori terra all'interno del quale, con accessi indipendenti, trovano ubicazione 5 (cinque) appartamenti ad uso agri-turistico di cui 3 (tre) al piano terreno e 2 (due) al piano primo.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



- b) Proseguendo la strada poderale trova ubicazione un altro edificio, posto su diversi livelli del terreno, a forma di “ferro di cavallo”, in parte ad un piano ed in parte su due piani di cui un piano terreno ed un piano seminterrato, all’interno del quale trovano ubicazione alcuni locali ad uso ufficio aziendale, rimesse, cantina agricola (disposta su due livelli), deposito agricolo e un’abitazione ad uso agriturismo; lo stesso edificio comprende un piccolo locale ad uso servizio igienico con accesso da un resede non oggetto di pignoramento utilizzato al servizio di una piscina che non risulta oggetto di esecuzione immobiliare.
- c) La proprietà immobiliare oggetto della procedura esecutiva si completa con il resede pertinenziale della particella di terreno su cui insistono i fabbricati e per il quale saranno oggetto di specifica osservazione ritenendoli insufficienti ed inadeguati per una corretta fruibilità dei beni.

Il fabbricato indicato al punto precedente punto a), è così descritto:

l’edificio agri-turistico risulta realizzato in muratura portante, solai in latero-cemento, la copertura con struttura in latero-cemento e manto in tegole, con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in cotto e in parte in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni risultano in ceramica; le porte interne risultano in legno e gli infissi esterni in vetro e legno con persiane in legno; le condizioni di manutenzione, nel suo complesso, risultano mediocri a causa del tempo trascorso senza una effettiva fruibilità e con la necessità di interventi di manutenzione per la loro efficienza.

L’edificio si presenta composto da unità agrituristiche autonome ed indipendenti composte come segue:

Unità sub. 6: risulta ubicata al piano terreno con accesso da spazi esterni comuni e composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Unità sub. 7: risulta ubicata al piano terreno con accesso da spazi esterni comuni e composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno.

Nella presente unità si riscontra la presenza di evidenti infiltrazioni d'acqua nel soffitto del soggiorno e dell'adiacente camera causati, con tutta probabilità, da una perdita di acqua condotta proveniente dalla cucina della soprastante unità sub. 10.

Unità sub. 8: risulta ubicata al piano terreno con accesso da spazi esterni comuni e composta da portico coperto, soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni ed un ripostiglio sottoscala con accesso diretto dall'esterno

Unità sub. 9: risulta ubicata al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva e composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere e un bagno.

Unità sub. 10: risulta ubicata al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva e composta da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e un ripostiglio sottoscala. In tale unità risultano presenti modeste crettature alle pareti perimetrali sul lato nord-est che, a giudizio dello scrivente, non inficiano la stabilità dell'edificio; con tutta probabilità possano essere create da un assestamento del terreno riscontrando che nell'epoca intercorsa tra il primo sopralluogo del giorno 26/02/2024 ed il successivo sopralluogo del giorno 03/01/2025, e quindi a distanza di circa 10 mesi non si riscontrano modificazioni e/o peggioramenti della situazione.

Il fabbricato indicato al punto precedente punto b), è così descritto:

l'edificio, in parte ad uso agricolo ed in parte ad uso agri-turistico realizzato con struttura portante mista in cemento armato ed in muratura portante, solai in latero-cemento, copertura con struttura in latero-cemento e manto in tegole, con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in cotto, gres porcellanato e in parte cls, i rivestimenti dei bagni risultano in ceramica; le porte interne risultano in legno e gli infissi esterni in vetro e legno.

L'edificio si presenta composto da unità immobiliare di locale accessorio, ad uso agri-turistico e ad uso agricolo (cantina) composte e 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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Unità sub. 3: risulta ubicata al piano terreno con accesso da spazi esterni non oggetto di esecuzione immobiliare e composto da un locale ad uso anti-bagno e bagno.

Unità sub. 11: abitazione agri-turistica ubicata al piano terreno con accesso, tramite tettoia in legno coperta, da spazi esterni comuni e composta da disimpegno, soggiorno-pranzo con angolo cottura, ripostiglio, tre camere e due bagni.

Unità sub. 5: fabbricato agricolo composto da varie porzioni, suddiviso in parte su più livelli (piano terreno e piano seminterrato) con accessi multipli dall'esterno tramite piazzale comune composto come segue: al piano seminterrato risultano presenti tre locali ad uso rimessa, un ufficio con bagno, ampio locale ad uso cantina agricola, magazzino, scala interna di collegamento con il piano soprastante; al piano terreno risultano presenti due locali ad uso rimessa attrezzi, tre locali ad uso magazzino, un bagno – una tettoia, una parata e alcuni locali accessori.

Durante il sopralluogo emergeva che la copertura dei magazzini-autorimesse del piano seminterrato era costituita da lastra in fibro-cemento contenente amianto e per il quale si propone, in detrazione dal valore di stima, il costo per la sua sostituzione integrale con analogo materiale ma senza la presenza di amianto.

Il resede, precedentemente indicato quale punto c), è descritto come segue:

Resede pertinenziale composto da strada privata che, dipartendosi dall'ingresso della proprietà oggetto di relazione peritale, raggiunge gli immobili già descritti; il resede risulta composto anche da piazzale di manovra dei mezzi agricoli, da un resede tra i fabbricati, con alcuni marciapiedi pedonali, presenza di capanno in lamiera. Da rilevare la presenza di un piccolo locale interrato relativo agli impianti per la piscina.

Completa il compendio immobiliare un terreno agricolo, limitrofo all'edificio agri-turistico, avente una qualità uliveto e una superficie di mq. 14.759,00.

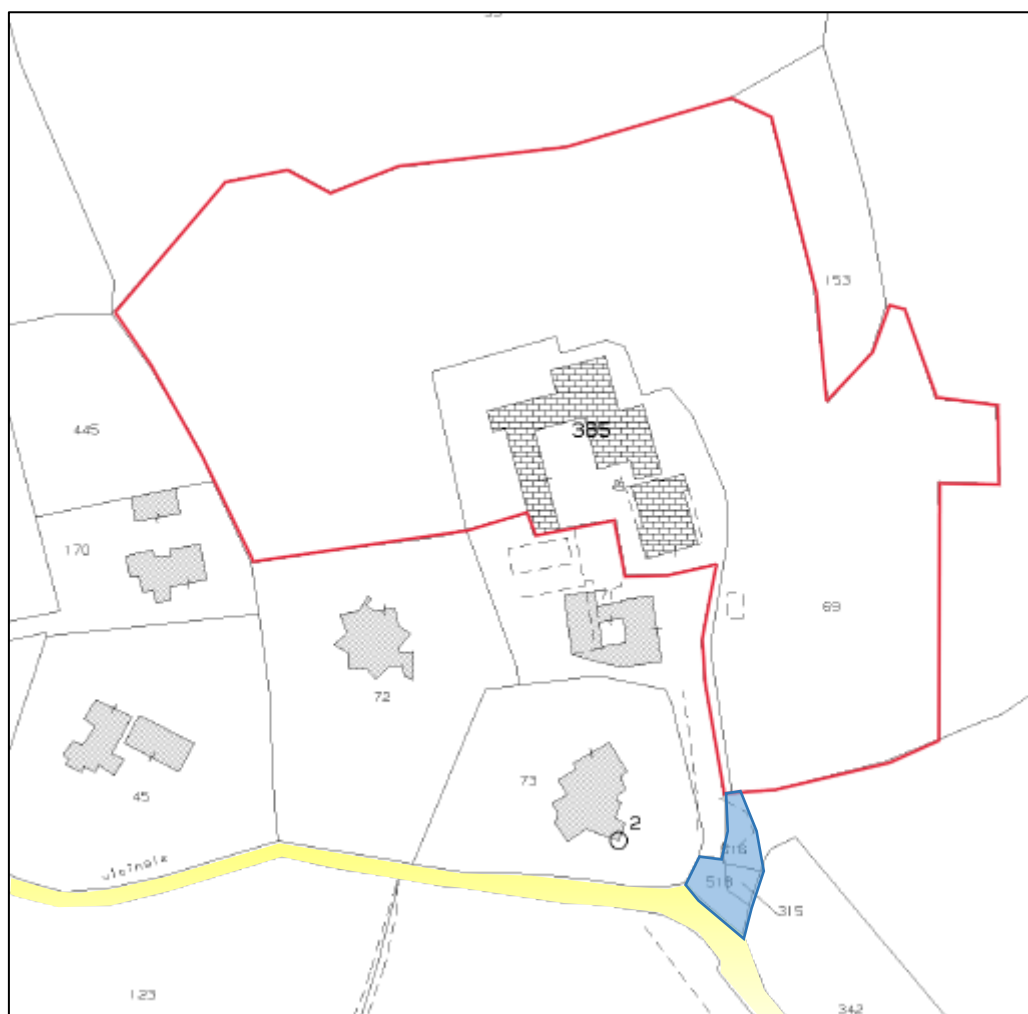


Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

L'accesso alla proprietà immobiliare oggetto di relazione peritale è garantito dalla servitù di passaggio più ampiamente descritta al punto 5) e rappresentata nel quadro sottostante.



IMMOBILE PIGNORATO

STRADA VICINALE "Strada delle Coste"

SERVITU' DI PASSAGGIO per destinazione del padre di famiglia dichiarato nel verbale di udienza del 28/03/2025



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



La superficie degli immobili veniva calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante l'accesso; 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 allegati n°12)**:

- Superficie netta cantina agricola: Mq. 507,00 circa;
- Altezza media cantina agricola: Ml. 3,50 circa;
- Superficie lorda cantina agricola: Mq. 635,00 circa;
- Superficie netta edificio agri-turistico: Mq. 420,00 circa;
- Altezza media edificio agri-turistico: Ml. 2,80 circa;
- Superficie lorda edificio agri-turistico: Mq. 473,00 circa;
- Superficie lorda tettoie: Mq. 36,00 circa;
- Superficie lorda resede: Mq. 560,00 circa.

L'immobile, nel suo complesso, risulta in normali condizioni di manutenzione.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena come segue:

- a) Foglio 36 - Part. 385 - sub. 3 - Zona censuaria 2 - Categoria C/2 - classe 5 - consistenza Mq. 5 - Superficie catastale Totale Mq. 8 - Rendita: € 18,85;

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

- b) Foglio 36 - Part. 385 - sub. 5 - Zona censuaria 2 - Categoria D/10 - Rendita: € 3.896,00;



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



- c) Foglio 36 - Part. 385 - sub. 6 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 2,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 60 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 60 - Rendita: € 245,32;
- d) Foglio 36 - Part. 385 - sub. 7 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 2,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 53 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 53 - Rendita: € 245,32;
- e) Foglio 36 - Part. 385 - sub. 8 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 79 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 79 - Rendita: € 441,57;
- f) Foglio 36 - Part. 385 - sub. 9 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 4,0 vani - Superficie catastale Totale Mq. 74 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 74 - Rendita: € 392,51;
- g) Foglio 36 - Part. 385 - sub. 10 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 6,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 115 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 115 - Rendita: € 637,82;
- h) Foglio 36 - Part. 385 - sub. 11 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 1 - consistenza 5,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 92 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 92 - Rendita: € 539,70;
- i) Resede pertinenziale: Foglio 36 - Part. 385 - sub. 4 - Bene comune non censibile ai sub. 5-6-7-8-9-10-11;

in ditta ai Sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/2 e [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria 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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Fa parte del compendio immobiliare un terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Siena come segue:

- Foglio 36 - Part. 69 - qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 14.759 - R.D.: € 30,49 - R.D.: € 38,11.

in ditta ai Sig.ri [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/2 e [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/2.

I confini del compendio immobiliare risultano: Residua proprietà dei Sig.ri debitori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], strada comunale, proprietà della Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], salvo se altri.

Dagli accertamenti svolti, il resede risulta un bene comune non censibile ad uso esclusivo dei beni in oggetto.

I debitori non risultano titolari di beni comuni censibili.

- 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.*



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella indicata nell'atto di pignoramento notificato in data 06/06//2023 e nell'atto di pignoramento notificato in data 26/06/2025.

Dagli accertamenti svolti è emerso che sussiste una incoerenza tra i beni facenti parte dell'iscrizione ipotecaria rispetto a quelli pignorati consistente nel mancato inserimento, nell'atto di pignoramento, della porzione di resede pertinenziale identificata nell'iscrizione ipotecaria quale particella 385 del foglio 36 per essere poi trasformata e ceduta alla Sig.ra [REDACTED] prima dell'atto di pignoramento e censita al Foglio 36 part. 71 sub. 22 (vedi anche punto 1)

- 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 delle unità immobiliari subalterni 3 - 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11, censite in categoria C/2 (il sub. 3) ed A/2 (gli altri sub.), NON risultano attualmente conformi alle normative catastali.

Premesso che la rappresentazione grafica risulta corretta, non è adeguata la categoria catastale; le unità immobiliari autorizzate ed utilizzate ad agri-turismo sono delle unità la cui destinazione catastale è strettamente legata all'attività ivi svolta; dette unità dovrebbero risultare in unità immobiliare con destinazione D/10.

La loro esatta collocazione catastale (da A/2 a D/10) influisce sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della normativa vigente.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Qualora il Giudice ritenga di dover far eseguire le variazioni catastali sopra descritte, il costo della prestazione professionale, comprensiva dei diritti catastali, spese, cassa e IVA; ammonta ad € 2.500,00

Il subalterno 5, già censito con la corretta categoria D/10, risulta conforme allo stato dei luoghi e non necessita di alcuna variazione catastale

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

L'immobile in oggetto, secondo il Piano Operativo del Comune di Siena, ricade in zone E - Zone territoriali omogenee - sistema delle colline sabbiose - crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero (PAE8), regolamentata dagli articoli 3-54-85-88-95-96-99-100 delle Norme Tecniche di Attuazione Scheda n. 664 – Le Coste (**vedi allegato n°13**).

Art. 54 Edifici e resede censiti di matrice storica:

- 1. Gli edifici censiti nella "Schedatura dei beni storico architettonici del territorio aperto" contenuta nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale nonché nelle "Schede di rilievo in ambito urbano o integrative rispetto a quelle del Piano Strutturale" (RUqc1), contenute nel Quadro Conoscitivo del R.U. previgente, sono riconosciuti quali emergenze del sistema insediativo da sottoporre a particolare disciplina di tutela. Il resede, da intendere come lo spazio scoperto connesso agli edifici censiti di matrice storica, coincidente con il perimetro della rispettiva Scheda, è indicato graficamente nelle tavole del P.O.*
- 2. La disciplina d'intervento del P.O. è modulata in funzione dei giudizi di valore architettonico espressi per ciascun edificio censito, come di seguito elencati:*
 - t2 per quelli riconosciuti di rilevante valore storico e interesse documentale;*
 - t3 per quelli riconosciuti come coerenti e consolidati rispetto al contesto;*



- *t4 per quelli di edificazione recente o di scarso valore, se inseriti in un resede riconosciuto di valore eccezionale, t5 per gli edifici recenti o di scarso valore negli altri casi.*

Agli edifici soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Le discipline d'intervento ammissibili per gli edifici e resede censiti sono indicate nelle schede normative di riferimento. La zona omogenea è loro attribuita con riferimento allo specifico contesto urbano di appartenenza, nel caso in cui ricadano all'interno del territorio urbanizzato, mentre in generale quando ricadono nel territorio rurale sono classificati come zona omogenea E, salvo limitate eccezioni classificate come zone F.

Art. 88 Sistema delle colline sabbiose (PAE7, PAE8, PAE9, PAE10, PAE11)

1. *Nei sottosistemi ambientali appartenenti al sistema delle Colline sabbiose dovranno essere messe in atto le seguenti azioni prioritarie:*
 - *assicurare il mantenimento di un elevato livello di qualità delle relazioni percettive tra insediamenti antichi e contesto paesaggistico, tenendo conto della particolare rappresentatività di questo Sistema di Paesaggio;*
 - *favorire le colture arboree, in particolare di olivo, lungo i crinali e nelle aree;*
 - *tutelare la tessitura agraria a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo, i terrazzamenti e le sistemazioni agrarie tradizionali tramite la manutenzione ed il ripristino;*
 - *sostenere la produzione agricola della cintura periurbana;*
 - *estendere le forme di fruizione pedonale e ciclabile dei paesaggi agrari di maggiore qualità;*
 - *mettere in atto efficaci misure di protezione dei suoli e contrastare l'erosione, con una progettazione adeguata delle sistemazioni idraulico agrarie;*



- *recuperare i paesaggi agrari storici e gestire i terreni invasi da vegetazione boschiva per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali sui terreni scarsamente mantenuti.*
2. *I P.A.P.M.A.A. e gli interventi di miglioramento agricolo ambientale e paesaggistico a corredo degli altri nuovi annessi e manufatti previsti al Capo III del presente Titolo devono tenere conto delle azioni elencate al comma 1.*

Art.100 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale

1. *Le pertinenze degli edifici nel territorio rurale di cui al presente articolo individuano i lotti fondiari dei filamenti del territorio aperto e i resede censiti, mentre per l'insediamento diffuso sono da considerare genericamente le aree circostanti i fabbricati (i resede) e corrispondono agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono dunque le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili. Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.*
2. *Nelle aree pertinenziali degli edifici nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:*
- *dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità podereale, piantate residue, piante arboree e siepi;*
 - *sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di pertinenza, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;*



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

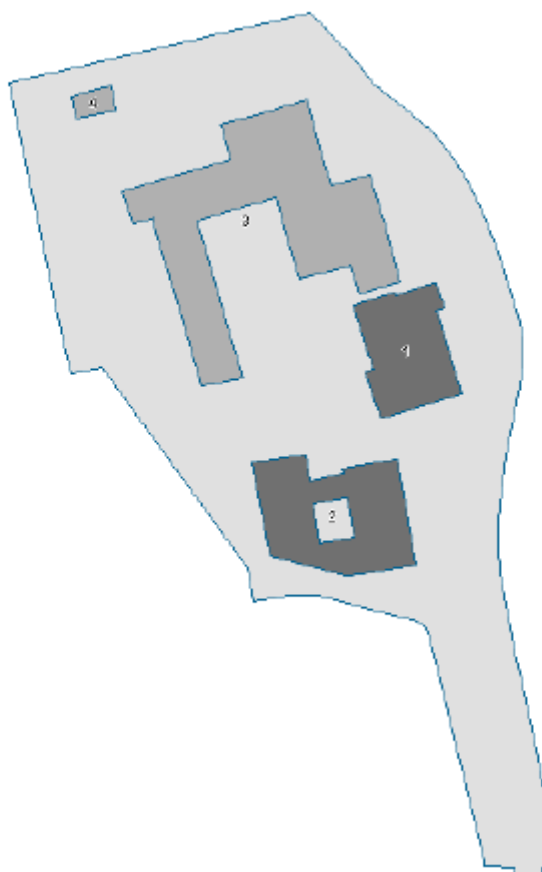
Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



- *dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;*
- *nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; è consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 ml.; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo - ove necessario - il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);*
- *i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.*



Schede normative degli edifici censiti come beni storico architettonici LE COSTE Scheda n°664



Scheda n.664 - LE COSTE

STRADA DELLE COSTE, 42.

Valore del resede: diverso da eccezionale

Edificio: 1 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 2 disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

Edificio: 3 disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

Edificio: 4 manutenzione straordinaria o demolizione con trasferimento di superfici alle condizioni disposte dalle Norme del P.O.; nel caso di manufatti rurali aziendali, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.

71comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



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;

Per la risposta al presente quesito è stata svolta una ricerca dei titoli abilitativi, comprensiva degli elaborati grafici allegati, presso gli archivi comunali.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena è emerso che una porzione del compendio immobiliare, già di proprietà dell'Azienda Agraria "Le Coste" i cui legali rappresentanti erano i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (de cuius dei condidenti attuali),



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



è stata edificata in data anteriore al 1 settembre 1967 come documentato dal progetto di ristrutturazione dell'adiacente fabbricato.

Successivamente il complesso immobiliare è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 2740 del 22/11/1974 per “Sistemazione di un fabbricato in località Coste Alte”; l'intervento prevedeva un modesto ampliamento oltre ad alcuni lavori di manutenzione e sistemazione; dai documenti emerge che la destinazione dell'immobile, con tale consistenza, era “rurale”. **(vedi allegato n°14)**;
- Concessione Edilizia n. 3484 del 17/06/1975 per “Costruzione di una rimessa per attrezzi”; per l'approvazione del progetto il Comune di Siena imponeva la sottoscrizione di un vincolo di destinazione agricolo fino alla revoca da parte dello stesso comune che veniva sottoscritto con atto pubblico a rogito del notaio ██████████ del 30/04/1975 Rep. 22.039. **(vedi allegato n°15)**;
- Licenza Edilizia n. 4124 del 15/11/1975 per “Variante alla Licenza Edilizia n. 2740” **(vedi allegato n°16)**;
- Licenza Edilizia n. 4619 del 01/09/1976 per “Costruzione di una rimessa ad uso agricolo in località Le Coste”; per l'approvazione del progetto il Comune di Siena imponeva la sottoscrizione di un vincolo di destinazione agricolo fino alla revoca da parte dello stesso comune che veniva sottoscritto con atto pubblico a rogito del notaio ██████████ del 06/09/1976 Rep. 23.297 registrato a Siena in data 13/09/1976 al vol. 916 n. 12668 e trascritto in data 16/09/1976 R.P. 2881. **(vedi allegato n°17)**;
- Licenza Edilizia n. 6401 del 18/12/1978 per “Variante alla Licenza Edilizia n. 4619/76” con la comunicazione di fine lavori del 09/03/1979 **(vedi allegato n°18)**;
- Concessione in Sanatoria n. 20692 del 25/10/1996 per “cambio di destinazione d'uso di annesso rurale in autorimesse e realizzazione di annessi rurali” con contestuale Abitabilità **(vedi allegato n°19)**;



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



- Concessione in Sanatoria n. S/871 del 13/11/1998 ai sensi della L. 47/85 per “trasformazione in appartamento da destinare ad attività agrituristica di un preesistente annesso agricolo” posto al piano terreno del fabbricato originariamente oggetto di intervento edilizio con pratica 2740/1974 e 4124/1975 con contestuale rilascio dell’abitabilità. Per tale immobile è stato sottoscritto un atto unilaterale d’obbligo in data 25/01/1999 autenticato dal Notaio [REDACTED] per il quale il proprietario si impegnava a mantenere la destinazione agricola per un periodo di 10 anni dalla dichiarazione di abitabilità (**vedi allegato n°20**);
- Concessione in Sanatoria n. S/873 del 30/11/1998 ai sensi della L. 662/1996 per “trasformazione in locali abitativi ad uso agrituristico (monocale) di preesistenti locali ad uso magazzino” con contestuale rilascio dell’Abitabilità su porzione di immobile precedentemente oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 pratica 20692. Per tale immobile è stato sottoscritto un atto unilaterale d’obbligo in data 25/01/1999 autenticato dal Notaio [REDACTED] per il quale il proprietario si impegnava a mantenere la destinazione agricola per un periodo di 10 anni dalla dichiarazione di abitabilità (**vedi allegato n°21**);
- Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell’ex art. 26 L. 47/85 (trasformata poi nella D.I.A. ai sensi dell’art. 2 L. 662/1996) presentata in data 02/02/1999 prot. 3802 per “Modifiche interne ad una unità immobiliare” posto al piano primo del fabbricato originariamente oggetto di intervento edilizio con pratica 2740/1974 e 4124/1975 (**vedi allegato n°22**);
- Dichiarazione di Inizio Attività n. 24528 del 30/05/2000 prot. 24278 per “Modifiche ad un locale per uso agricolo” posto al piano terreno del fabbricato originariamente costruito con licenza edilizia 4619/1976 e successiva variante rilasciata 6401/1978 (**vedi allegato n°23**);



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



- L'azienda agricola denominata "Le Coste" presentava un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale in data 17/07/2001 prot. 30059 (Pratica Edilizia 30921/SUAP) per l'esecuzione dei seguenti lavori:

- Ampliamento di edificio esistente per la realizzazione di una nuova cantina e modifica rimessa attrezzi;
- Ristrutturazione di parte dei fabbricati per attività agrituristica – ricucitura con gli altri fabbricati e recupero rimesse esistenti.

Il Comune di Siena procedeva all'acquisizione dei seguenti pareri:

- parere alla competente Amministrazione Provinciale – Servizio Attività agricole e forestali rilasciato in data 16/01/2002 prot. 2493 favorevole con prescrizioni (la parata non potrà superare i 15 mq.)
- esame della Commissione Edilizia in data 01/08/2002 con il seguente parere: parere favorevole al PMAA facendo proprie le prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale, a condizione che in fase di presentazione degli elaborati per la richiesta della Concessione questi siano adeguati alla predetta prescrizione
- delibera di approvazione della Giunta Comunale n. 515 del 25/09/2002

Il richiedente procedeva alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo del 06/11/2002, autenticato dal Notaio Dott. [REDACTED] (**vedi allegato n°24**);

Per l'attuazione del P.M.A.A. sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Richiesta di Concessione Edilizia presentata il 14/06/2002 (Pratica Edilizia 31170/2002) finalizzata ai lavori, preliminarmente approvati dal PMAA, per Ampliamento e ristrutturazione fabbricati ad uso agricolo e per il quale il progettista ne ha chiesto l'archiviazione con comunicazione del 16/12/2002 prot. 58021 motivata per aver assunto un nuovo iter procedurale (**vedi allegato n°25**)



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



- Dichiarazione di Inizio Attività del 08/11/2002 prot. 52729 per “Costruzione di una nuova cantina” (Pratica Edilizia 32160/2002) e successiva Dichiarazione di Inizio Attività per Variante finale del 07/11/2005 prot. 52326 (Pratica Edilizia 41482/2005) i cui lavori sono stati dichiarati parzialmente ultimati in data 08/11/2005 prot. 53213 del 10/11/2013 e contestualmente al deposito della variante finale; si specifica che all’interno della pratica edilizia è presente il parere NIP per l’attività agricola rilasciato in data 14/01/2003 prot. 180/02 (**vedi allegato n°26**);
- Relazione agrituristica n. 33932 del 04/06/2003 prot. 59425 per “ristrutturazione di alcuni fabbricati agricoli per attività agrituristica” (**vedi allegato n°27**);
- Dichiarazione di Inizio Attività del 30/10/2003 prot. 51048 (P.E. 35076/2003) per “ristrutturazione di alcuni fabbricati agricoli per attività agrituristica” e successiva variante finale depositata contestualmente alla comunicazione di fine lavori tramite DIA presentata in data 25/10/2007 prot. 53332 (P.E. 47571/2007). (**vedi allegato n°28**);
- Dichiarazione di Inizio Attività del 04/12/2007 prot. 60143 (P.E. 47572/2007) per “Modifiche interne nell’azienda agricola in Strada delle Coste” (**vedi allegato n°29**)
- Nulla osta per l’abbattimento di un pino marittimo richiesto con prot. 34069 del 25/05/2020 P.E. n. 1119/2020.

Sulla base degli accertamenti svolti viene redatta una valutazione di regolarità per ciascun fabbricato facendo riferimento ai rispettivi dati catastali:

Fabbricato F. 36 part. 385 sub. 6 – 7 – 8 – 9 – 10: il fabbricato costruito in epoca remota per essere poi oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '70 si può asserire che gli elaborati grafici depositati in allegato alle Pratiche Edilizie 2740/1974 e 4124/1975 non sono coerenti con lo stato dei luoghi; dal rilievo effettuato è emerso che il fabbricato risulta più alto di circa 60/80 cm. rispetto agli elaborati indicati.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Nelle pratiche edilizie successive al Programma di Miglioramento la rappresentazione grafica piano – altimetrica dell'edificio in oggetto è stata rappresentata con maggior precisione rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici degli anni '70 seppur non proprio precisi rispetto all'attuale stato dei luoghi.

La differenza riscontrata tra le misure piano – altimetriche dello stato attuale dei luoghi, svolto con tecnologia laser – scanner Leica, e quanto rappresentato dagli elaborati presenti nei progetti presentati dal Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, e quindi dal 2002 al 2007, risultano coerenti con le tolleranze costruttive ed esecutive introdotte dalla Legge salva – casa (L. 105/2024)

La Legge 105/2024 ha modificato l'art. 9-bis del T.U. edilizia con l'introduzione del comma 1-bis che recita come descritto di seguito: "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.”.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che lo stato legittimo dei luoghi possa essere quello desunto dalla consistenza degli elaborati grafici contenuti nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

La Legge 105/2024, oltre a modificare il regime dello stato legittimo, ha contestualmente allargato il perimetro delle tolleranze costruttive e delle tolleranze esecutive ex art. 34-bis DPR 380/01, differenziandone il regime secondo l'epoca di realizzazione delle opere con due scaglioni temporali:

- Entro il 24/05/2024
- Post 24/05/2024.

Nel caso specifico, poiché gli interventi edilizi sono stati tutti realizzati precedentemente al 24/05/2024 (come già dimostrato in precedenza), si può determinare le tolleranze con l'allargamento normativo.

In riferimento alla nuova normativa si indicano le seguenti tipologia di tolleranza:

Tolleranze costruttive

Tolleranze esecutive semplificate per interventi entro il 24/05/2024

Tolleranze parametriche relative ai requisiti sanitari e distanze.

Andiamo in ordine per analizzare i vari casi di interesse.

Tolleranze costruttive

La revisione delle tolleranze costruttive, cioè quelle relative agli scostamenti rispetto all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e ad ogni altro parametro progettuale misurabile,



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

resta riferita alla singola unità immobiliare. La revisione è stata effettuata su diversi scaglioni, determinati secondo la superficie dell'unità immobiliare come sotto indicato:

- 6% con u.i. superficie utile inferiore a 60 mq.
- 5% con u.i. superficie utile tra 60 e 100 mq.
- 4% con u.i. superficie utile tra 100 e 300 mq.
- 3% con u.i. superficie utile tra 300 e 500 mq.
- 2% con u.i. superficie utile maggiore di 500 mq.

Prima di procedere al calcolo della tolleranza occorrerà capire la corretta percentuale in base alla superficie utile dell'immobile, criterio specificato dalla stessa norma, da tale superficie dovrà essere esclusa la superficie accessoria come meglio comprensibile dal R.E.T. nazionale e su tale dato si individua il parametro di scaglione, dopodiché si procederà con il calcolo delle tolleranze sulle misure.

Tolleranze esecutive semplificate per interventi entro il 24/05/2024

La Legge 105/2024 ha ampliato anche il perimetro delle tolleranze esecutive, vale a dire le irregolarità di carattere qualitativo eseguite durante i lavori che non comportano violazioni della disciplina edilizia ed urbanistica e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Si parla di tolleranze esecutive, in generale, rispetto a quelle irregolarità che rispettano i seguenti requisiti in base:

Eseguite durante i lavori di esecuzione di titoli abilitativi edilizi

Non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

Non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Le tolleranze esecutive, pertanto, possono essere così descritte nel dettaglio:

Il minore dimensionamento dell'edificio

La mancata regolarizzazione di elementi architettonici non strutturali

Le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it


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

La difforma ubicazione delle aperture interne

La difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria

Gli errori progettuali corretti in cantiere

Gli errori materiale di rappresentazione progettuale delle opere

Tolleranze parametriche relative ai requisiti sanitari e distanze

La novità delle “tolleranze parametriche” viene introdotta dalla L. 105/2024; si tratta di una forma di tolleranza ibrida, riguardante parametri misurabili, e quindi affine in questo alle tolleranze costruttive, ma calcolata non sulla base delle misure progettuali, ma sui parametri minimi imposti dalla normativa sulle distanze e sui requisiti igienico – sanitari. Sostanzialmente, con l’introduzione di un secondo periodo al comma 1-ter dell’art. 34-bis T.U.E. in sede di conversione del DL è stata estesa l’applicazione delle tolleranze edilizie del 2% alle distanze legali ed ai requisiti igienico – sanitari, primi fra tutti le altezze interne.

La tolleranza parametrica, indipendentemente dalla superficie utile dell’U.I., è limitata al 2% anche a:

Requisiti igienici e sanitari quali i requisiti igienici delle abitazioni di cui al D.M. 15/07/1975 come, a titolo esemplificativo:

270 cm per altezza minima vani abitabili

240 cm per altezza vani accessori

Rapporto aero-illuminanti di 1 / 8

Distanze legali come, a titolo esemplificativo:

10 metri tra costruzioni

5 metri dai confini come indicato dal R.E.

3 metri dai confini previsti dal Codice Civile

Dal confronto tra lo stato legittimo e lo stato attuale sono emerse divergenze tutte riconducibili ai concetti di Tolleranza sopra esposti come sotto indicato:



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Tolleranze costruttive entro il 2%

Errori di rappresentazione grafica negli elaborati grafici

Tolleranze parametriche entro il 2%

Fabbricato F. 36 part. 385 sub. 5 (rimessa agricola e ufficio): trattasi di fabbricato agricolo costruito a più riprese, con vari titoli abilitativi.

La porzione di fabbricato destinata ad uso rimessa agricola ed ufficio, posta al piano seminterrato, realizzata con licenza edilizia 4619/1976, successiva variante rilasciata 6401/1978 e successiva D.I.A. 24528/2000 non risulta coerenza tra le misure riportate nei titoli abilitativi e lo stato dei luoghi risultando eccedenti anche rispetto alle tolleranze descritte in precedenza.

La presente porzione di unità immobiliare dovrebbe essere oggetto di ripristino per un importo presunto di spesa pari ad **€ 30.000,00**.

Durante il sopralluogo emergeva che la copertura dei magazzini-autorimesse del piano seminterrato era costituita da lastra in fibro-cemento contenente amianto e per il quale si propone, in detrazione dal valore di stima, il costo per la sua sostituzione integrale con analogo materiale ma senza la presenza di amianto, con un importo presunto di spesa pari ad **€ 20.000,00**.

Fabbricato F. 36 part. 385 sub. 3 – 11 – 5 in parte (cantina agricola – porzione pre-esistente al Programma di miglioramento agricolo - ambientale):

Trattasi di una porzione della cantina agricola, comprendente un'unità abitativa ai fini agrituristici; una parte risulta costruita precedentemente al 1974 per poi essere ampliata nel tempo in base alla licenza edilizia 3484/1975 ed in parte in assenza di titolo abilitativo ma per le quali sono state richieste Concessione in Sanatoria n. 20692 del 25/10/1996 ai sensi della L. 47/85 e successiva Concessione in Sanatoria n. S/873 del 30/11/1998 ai sensi della L. 662/96.

Successivamente la porzione immobiliare, dopo l'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale con delibera della Giunta Comunale n. 515 del 25/09/2002 (Pratica Edilizia 30921/SUAP), è stata oggetto di relazione agrituristica n. 33932 del 04/06/2003 prot. 59425 e di



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



intervento edilizio eseguito con D.I.A. del 30/10/2003 prot. 51048 (P.E. 35076/2003) e successiva pratica edilizia con D.I.A. del 25/10/2007 prot. 53332 (P.E. 47571/2007)

Sulla base dei rilievi effettuati, in riferimento ai titoli abilitativi summenzionati si ritiene che le porzioni summenzionate siano considerabili conformi ai titoli al netto della tolleranza prevista per Legge e precedentemente descritta ad eccezione di una porzione ad uso magazzino agricolo all'interno del quale risultano eseguiti, in assenza di titolo abilitativo, alcuni divisori interni e lavori impiantistici per i quali si renderà necessario una idonea pratica di regolarizzazione o, in alternativa, di rimessa in pristino i cui costi stimati, in entrambe le soluzioni, sono indicati nella somma di **€ 10.000,00**.

Fabbricato F. 36 part. 385 sub. 5 (cantina agricola – porzione costruita dopo l'approvazione del Programma di miglioramento agricolo - ambientale):

Trattasi di una cantina con magazzino agricolo e locali accessori. La porzione di fabbricato, originariamente, risultava costruita in base alla licenza edilizia 3484/1975 e poi oggetto di intervento edilizio in assenza di titolo abilitativo ma per il quale sono state ottenute la Concessione in Sanatoria n. 20692 del 25/10/1996 ai sensi della L. 47/85 e successiva Concessione in Sanatoria n. S/873 del 30/11/1998 ai sensi della L. 662/96; Successivamente la porzione immobiliare, dopo l'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale con delibera della Giunta Comunale n. 515 del 25/09/2002 (Pratica Edilizia 30921/SUAP), è stata oggetto di interventi edilizi riferiti alla costruzione della cantina e relativi locali accessori tramite Dichiarazione di Inizio Attività del 08/11/2002 prot. 52729 per "Costruzione di una nuova cantina" (Pratica Edilizia 32160/2002) e successiva Dichiarazione di Inizio Attività per Variante finale del 07/11/2005 prot. 52326 (Pratica Edilizia 41482/2005) i cui lavori sono stati dichiarati parzialmente ultimati in data 08/11/2005 prot. 53213 del 10/11/2013 e contestualmente al deposito della variante finale; si specifica che all'interno della pratica edilizia è presente il parere NIP per l'attività agricola rilasciato in data 14/01/2003 prot. 180/02.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Sulla base dei rilievi effettuati, in riferimento ai titoli abilitativi summenzionati si ritiene che le porzioni summenzionate siano considerabili conformi ai titoli al netto della tolleranza prevista per Legge e precedentemente descritta ad eccezione della realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, di un bagno nel locale magazzino al piano terreno per i quali si renderà necessario una idonea pratica di regolarizzazione o, in alternativa, di rimessa in pristino i cui costi stimati, in entrambe le soluzioni, sono indicati nella somma di **€ 10.000,00**.

Alla luce di quanto sopra, i costi di regolarizzazione e/o ripristini sono complessivamente stimati nella somma di € 70.000,00.

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 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. 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 a disposizione della proprietà, i quali, tuttavia, risultano residenti altrove.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Dopo una ricerca presso l’Agenzia delle Entrate di Siena stato rinvenuto un Contratto di Affitto di fondo rustico del 15/09/2014 registrato all’Agenzia delle Entrate di Siena in data 06/11/2014 serie 3T numero 5814 con validità dal 16/09/2014 al 16/09/2015, quindi opponibile in quanto scaduto **(vedi allegato n°30)**.

Dai certificati storici di residenza **(vedi allegato n°31)** si evince che i debitori, aventi insieme piena proprietà, non risultano residenti presso l’immobile in oggetto.

Da una ricerca di mercato effettuata nel sito dell’Agenzia delle Entrate, i canoni medi annui degli immobili durante il primo semestre dell’anno 2024 riferiti alla zona Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE FRAZIONI RESIDENZIALI di Siena sono valutati, intorno ad un importo mensile, per metro quadrato commerciale come segue e come riscontrabile dalle sottostanti grafiche allegate:

- Abitazioni: da €/mq. 6,10 ad €/mq. 9,00
- Pensioni e assimilati: da €/mq. 6,30 ad €/mq. 8,90



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE FRAZIONI RESIDENZIALI

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

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	1950	2650	L	6,1	9	L
Box	NORMALE	510	720	L	1,7	2,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	425	590	L	1,5	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	295	425	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	2050	2950	L	6,3	9,2	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Pensioni e assimilati	NORMALE	1350	1950	L	6,3	8,9	L



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



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

- Abitazioni agrituristiche: €/mq. 6,00
- Fabbricati agricoli: €/mq. 2,00

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 agriturismo:	mq. 473,00 x €/Mq./mese 6,00 = €/mese	2.838,00
Canone mensile azienda agricola:	mq. 635,00 x €/Mq./mese 2,00 = €/mese	1.270,00
Canone mensile totale:	€/mese	4.108,00
Canone mensile approssimato:	€/mese	4.000,00

13) *alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli 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°31**).

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);*



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Gli immobili in oggetto, al momento della relazione di stima, risultano a disposizione dalla proprietà, i quali, tuttavia, risultano residenti altrove.

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

Gli immobili, provvisti degli impianti ordinari, versano in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione seppur scollegati al momento del sopralluogo.

Gli impianti elettrici risultano realizzati con tubazioni sotto-traccia.

I sanitari dei bagni risultano in ceramica bianca.

Relativamente agli impianti non sono stati rinvenuti i relativi certificati di conformità.

Dal sopralluogo è stato riscontrato che la posizione dei contatori di misurazione del servizio elettrico, avente numero utenza 469 681 700, risultano ubicati all'interno della proprietà [REDACTED] ed insistenti sulla particella 71 subalterno 22.

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°32**).

16) *dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri*



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



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.);

Il compendio pignorato in riferimento alle sue caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche, non risulta divisibile 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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
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 agricola ed agricolo-ricettivo (agriturismo), precedentemente descritti.

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver provveduto alla redazione della stima secondo le procedure previsto dal Metodo Finanziario con procedimento di Capitalizzazione diretta (**vedi allegato n°33**), si giungeva alla valutazione dell'unità immobiliare determinato nella somma complessiva di **€ 1.600.000,00**; la valutazione dell'immobile ritenendola congrua e coerente con fabbricati e strutture similari ubicate sul territorio.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari di terreni ubicati nella zona oggetto di riferimento, dei terreni con caratteristiche simili al terreno in oggetto, la valutazione della proprietà, dettata dalla conoscenza personale del territorio può essere assunta come segue:

Terreno

F. 36 - part. 69 – Sup. Mq. 14.759,00

Superficie Totale: Mq. 14.759,00 x €/mq. 2,00 = € 29.518,00

Valore approssimato: € **30.000,00**

La soprastante valutazione trova giusto riscontro alle preliminari indagini dei valori immobiliari di terreni ubicati nella zona oggetto di riferimento, dei terreni con caratteristiche simili al terreno in oggetto.

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	€ 1.600.000,00
- Costi per la regolarizzazione e/o ripristino	€ - 70.000,00
Valore al netto della regolarizzazione:	€ 1.530.000,00
- Valore terreno agricolo:	€ 30.000,00
- Valore complessivo:	€ 1.560.000,00
- Abbattimento forfettario 15% per assenza garanzia dei vizi circa	€ - 260.000,00



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



TOTALE VALORE IMMOBILIARE € 1.300.000,00
(Euro unmilionetrecentomila/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.

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.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Il compendio pignorato in riferimento alle sue caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche, non risulta divisibile in più lotti, 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.

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°34)**.



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 – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



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° 56 pagine con n° 36 allegati che ne costituiscono parte integrante.

Con Osservanza

Poggibonsi, lì 13/08/2025

L'ESPERTO
Geom. Paolo PARRINI

