

**TRIBUNALE DI SIENA**

**Giudice delle esecuzioni immobiliari**

**Dott.ssa Marta Dell'Unto**

**esecuzione immobiliare R.G.E. n. 78/2025**

**RELAZIONE PERITALE**

*Esperto estimatore*

Arch. Barbara Magrini



## INDICE

### A) ANALISI PRELIMINARE

|                                                                  |    |    |
|------------------------------------------------------------------|----|----|
| A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.                  | pg | 3  |
| A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.              | pg | 4  |
| A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia | pg | 6  |
| A.4. Gravami sulla proprietà                                     | pg | 8  |
| A.5. Stato di possesso                                           | pg | 8  |
| A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale                     | pg | 9  |
| A.7. Disciplina fiscale del trasferimento                        | pg | 10 |
| A.8. Pendenze giudiziarie                                        | pg | 11 |
| A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.                       | pg | 11 |

### B) DESCRIZIONE GENERALE

|                                                     |    |    |
|-----------------------------------------------------|----|----|
| B.1. Descrizione del bene                           | pg | 14 |
| B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte | pg | 20 |
| B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione       | pg | 21 |

### C) STIMA DEL BENE

|                                                |    |    |
|------------------------------------------------|----|----|
| C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti | pg | 21 |
| C.2. Scelta del procedimento di stima          | pg | 22 |
| C.3. Determinazione del valore di mercato      | pg | 22 |
| C.4. Determinazione del prezzo base d'asta     | pg | 24 |
| Conclusioni                                    | pg | 24 |
| Elenco allegati                                | pg | 25 |



**TRIBUNALE DI SIENA**  
**Giudice delle esecuzioni immobiliari dott./ssa Marta Dell'Unto**  
**esecuzione immobiliare R.G.E. n. 78/2025**

Promossa da: [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] (avv. [REDACTED])  
contro: [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED])

Esperto stimatore: arch. Magrini Barbara

Data Decreto di nomina: 09 settembre 2025

Data trasmissione giuramento: 15 settembre 2025

Data udienza ex 569 c.p.c.: 09 aprile 2026

**LOTTO UNICO**

Piena proprietà di Sig. [REDACTED] posto in Casole d'Elsa, loc. Cavallano, Strada del Poggio 12, al piano primo. (descrizione sintetica del bene oggetto di stima)

**A) ANALISI PRELIMINARE**

**A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.**

*L'esperto dovrà specificare la destinazione principale, la tipologia, la localizzazione, la descrizione sommaria del bene (può essere ripresa quella del prospetto riassuntivo); la titolarità e il titolo di provenienza.*

Il compendio pignorato è costituito da una abitazione su due livelli (1P e 2P) con resede esclusivo che vi si accede da scala esterna ed un garage posto al piano seminterrato.

Gli immobili sono localizzati in Strada del Poggio 12, in loc. Cavallano nel comune di Casole d'Elsa.

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale del compendio pignorato sito in Casole d'Elsa, loc. Cavallano, Strada del Poggio 12, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 7 Luglio 2025 dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 9 Marzo 2026 (allegato 3).



I beni distinti al catasto fabbricati del comune di Casole d'Elsa al F. 1 P.la 212 sub. 11§42 e sub. 20 sono pervenuti al Sig. [REDACTED] (cf: [REDACTED]) con diritto di proprietà per 1/1, nel seguente modo:

- atto di compravendita al rogito del notaio Dinolfo Cataldo da Poggibonsi (SI) in data 14/12/2006 rep. 119341/13420 e trascritto alla conservatoria di Siena il 16/12/2006 al n.8751 di formalità, dalla società [REDACTED] (allegato 5).

I terreni su cui la società [REDACTED] ha realizzato la lottizzazione che comprende i beni pignorati sono stati acquisiti con:

- atto di compravendita al rogito del notaio Dinolfo Cataldo da Poggibonsi (SI) in data 18/05/2001 rep. 90801 e trascritto alla conservatoria di Siena il 29/05/2001 al n.3217 di formalità, dal Sig. [REDACTED];
- atto di compravendita al rogito del notaio Dinolfo Cataldo da Poggibonsi (SI) in data 18/05/2001 rep. 90801 e trascritto alla conservatoria di Siena il 29/05/2001 al n.3216 di formalità, dalla Sig.ra [REDACTED] per i diritti 1/6 della piena proprietà, dal Sig. [REDACTED] per i diritti 2/6 della piena proprietà e dal Sig. [REDACTED] per i diritti 3/6 della piena.

#### A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'esperto dovrà indicare:

- *i dati catastali aggiornati, da cosa derivano (ad esempio variazione catastale) e eventualmente gli identificativi precedenti se modificati rispetto all'atto di pignoramento e/o al titolo di proprietà (indicando ad esempio "già Foglio, particella, sub., variati d'ufficio per allineamento delle mappe catastali);*

È stato provveduto in data 25/09/2025 a reperire presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale inerente all'immobili pignorati (allegato 2).

I beni oggetto di pignoramento censiti al Catasto fabbricati del Comune di Casole d'Elsa e correttamente identificati sono:

1) Appartamento - Str. del Poggio 12, loc. Cavallano, 53031 Casole d'Elsa (SI)

|             |              |              |                  |             |                       |                        |
|-------------|--------------|--------------|------------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| Foglio<br>1 | Part.<br>212 | Sub<br>11§42 | Categoria<br>A/2 | Classe<br>2 | Consistenza<br>7 vani | Rendita<br>Euro 578,43 |
|-------------|--------------|--------------|------------------|-------------|-----------------------|------------------------|

L'appartamento posto al piano primo, confina al 1P con il sub. 10 di proprietà del Sig. [REDACTED] ([REDACTED]), con la proprietà sottostante (sub. 6 e



43) della Sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]) e con le scale condominiali (sub.28).

2) Garage - Via II Giugno, piano seminterrato, 53031 Casole d'Elsa (SI)

| Foglio | Part. | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita    |
|--------|-------|-----|-----------|--------|-------------|------------|
| 1      | 212   | 20  | C/6       | 3      | 39 mq       | Euro 42,30 |

Il garage posto al piano seminterrato, confina con il sub. 19 di proprietà dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con il sub. 21 di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] con il sub. 24 che identifica lo spazio di manovra garage condominiale.

I beni oggetto di pignoramento sono intestati al Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], con diritto di proprietà per 1/1.

- *la presenza di BCNC con autonoma identificazione, la presenza di BCC nel caso di fabbricati.*

I BCNC relativi ai beni pignorati sono:

- F. 1 P.la 212 sub. 24 (spazio di manovra garages per i sub. 17, 18, 19, 20, 21)
- F. 1 P.la 212 sub. 28 (rampa scale per i sub. 11, 20, 21)

- *il risultato della verifica della coerenza soggettiva e della coerenza oggettiva (sulla planimetria, sui dati, sull'elaborato planimetrico, sulla mappa) specificando se è rispettata ed in caso contrario i costi per la regolarizzazione (che saranno poi scomputati dal valore di mercato).*

La documentazione catastale relativa agli immobili pignorati è stata acquisita presso l'Ufficio del Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Siena in data 25/09/2025. Le planimetrie catastali dei beni (allegato 2) non risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, a causa di alcune modifiche interne:

1) nell'abitazione (F. 1 P. 212 sub 11) il piano superiore della soffitta non è più collegato direttamente all'appartamento, l'apertura intera è stata tamponata ed, attualmente l'accesso avviene dal secondo portoncino esterno. Inoltre il piano soffitta risulta accatastato come unico vano, ma risulta invece suddiviso in più vani,



incidendo quindi sulla rendita catastale. Tale difformità, se regolarizzate con il necessario titolo edilizio, comporta variazioni della rendita catastale. Per cui dovrà essere prodotta al catasto le nuove planimetrie dell'appartamento, con un costo stimabile in € 70,00 per diritti catastali ed € 630,00 di spese tecniche, per un totale stimato di € 700,00. Questa spesa non sarà necessaria se sarà eseguito il ripristino dello stato legittimo.

2) nel garage (F. 1 P. 212 sub 20) è stato realizzato un vano interrato nel vuoto tra edificio e muro di sostegno del percorso pedonale a monte, contiguo al fabbricato sul lato Sud Est. Tale intervento non può essere regolarizzato perché il volume non risulta computato nel progetto concessionato (P.a C. n.63/2004) ed esuberante rispetto a quello previsto dalle norme del piano di lottizzazione di Cavallano, per cui non soddisfa la doppia conformità richiesta dalla L.R. disciplinata dall'art. 209bis della L.R. 65/2014.

### A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

*L'esperto dovrà indicare i titoli edilizi partendo dal più risalente sino ad arrivare all'ultimo.*

*Dovrà altresì specificare le eventuali difformità riscontrate, la loro regolarizzazione ovvero l'indicazione della rimessa in pristino dei luoghi, specificandone il costo, nonché indicare l'inquadramento urbanistico dei beni, gli interventi ammissibili, la presenza o meno di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.*

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un appartamento al piano primo con soffitta al piano superiore e resede privato ed un garage al piano seminterrato e, fanno parte di un nuovo una nuova lottizzazione residenziale realizzata tra il 2004 ed il 2008.

*"L'esperto dovrà indicare i titoli edilizi partendo dal più risalente sino ad arrivare all'ultimo..."*

L'intervento di nuova edificazione, con cui sono stati realizzati gli immobili eseguiti, risulta formalizzato mediante le seguenti pratiche edilizie, che ne definiscono la conformità edilizia (cfr. allegato 6):

- **Permesso di Costruzione n. 63/2004 del 03/06/2004**, relativo alla pratica edilizia n. 105/2003, del 23/07/2003;
- **1° variante al PdC 63/2004: Permesso di Costruire n. 53/2006 del 22/04/2006**, relativo alla pratica edilizia n. 148/2004, del 30/09/2004;



- **2° variante al PdC 63/2004: Permesso di Costruire n. 31/2007 del 10/03/2007**, relativo alla pratica edilizia n. 176/2006, del 21/11/2006;
- **Attestazione di agibilità**, certificata dal Geom. Silo Santini, e depositata presso il Comune di Casole d'Elsa con prot. n. 3663 del 23/04/2008.

*"... difformità riscontrate, la loro regolarizzazione ovvero l'indicazione della rimessa in pristino dei luoghi, specificandone il costo,..."*

A seguito di rilievo sommario, sono emerse difformità edilizie, solo parzialmente sanabili, come di seguito specificato.

### Difformità non sanabili

#### **1. Frazionamento dell'appartamento e soffitta in due unità immobiliari**

Attualmente l'appartamento risulta separato dalla soffitta. Nella soffitta è stato realizzato un appartamento di circa quattro vani con altezze inferiori a quelle stabilite dalle norme igienico-sanitarie per locali abitabili, per cui non si può ipotizzare un cambio di destinazione d'uso.

#### **2. Vano interrato attiguo al garage**

Nel garage (F. 1 P. 212 sub 20) è stato realizzato un vano interrato contiguo al fabbricato sul lato Ovest. Tale intervento non può essere regolarizzato perché il volume non risulta computato nel progetto concessionato (P.a C. n.63/2004) ed è esuberante rispetto quello previsto dalle norme del piano di lottizzazione di Cavallano, per cui non essendo stato possibile realizzarlo all'epoca della costruzione, non soddisfa la doppia conformità richiesta dalla L.R. disciplinata dall'art. 209bis della L.R. 65/2014 per una possibile sanatoria.

Il costo stimato delle opere murarie necessarie a ripristinare lo stato dei luoghi è quantificabile in circa **€ 6.700,00**.

### Difformità sanabili

#### **1. Modifiche interne ed esterne**

Le difformità costituite dalla realizzazione di nuovi tramezzi e dai tre lucernari nella soffitta risultano **sanabili** mediante:

- **SCIA in sanatoria (art.134 LR 65/2014).**



Il costo complessivo dell'operazione è stimabile in circa € 5.000,00, comprensivi di:

- variazione catastale, costi stimati in € 700,00, necessaria ai fini della presentazione della pratica in sanatoria;
- sanzione pecuniaria pari a € 1.032,00 ai sensi dell'art. 136, comma 4, L.R. Toscana 65/2014;
- diritti di segreteria comunali pari a € 150,00;
- spese tecniche professionali.

*" l'inquadramento urbanistico dei beni, gli interventi ammissibili, la presenza o meno di vincoli urbanistici o derivanti da convenzione."*

Nel Comune di Casole d'Elsa è vigente il Piano Operativo (allegato 7), l'area dove è posto il compendio pignorato ricade all'interno della perimetrazione urbana ed è definita come " Tessuti da sottoporre ad interventi di riqualificazione – SOTTOZONE “Brq1” “Brq2” e “Brq3”, di cui all'art. 36.2.4 delle NTA. In questo ambito la normativa urbanistica comunale prevede:

*"...3. Disposizioni specifiche per le sottozone Brq2 :sugli edifici e le aree presenti nelle zone Brq2 sono ammessi gli interventi di riqualificazione di tipo2 (rq2) di cui al comma 4 dell'art. 31 con la seguente specifica per quanto riguarda le addizioni volumetriche per la destinazione residenziale non cumulative con quanto indicato al sopra citato articolo:*

*IF (SE/Sf) = 0,45 IC max =45%*

*Tali parametri dovranno essere verificati sul lotto di riferimento e gli ampliamenti concessi saranno da definire, considerando anche la SE esistente. Pertanto l'addizione volumetrica sarà da calcolare come la differenza tra la SE ammissibile sul lotto e la SE esistente;.."*

Sull'area ove è ubicato il fabbricato degli immobili pignorati (F.1 P.lla 212 sub. 11§42 e 20) vi ricade solo il vincolo idrogeologico.

#### **A.4. Gravami sulla proprietà**

*L'esperto dovrà specificare l'esistenza di servitù formali e/o apparenti nonché di censi, livelli ed usi civici ed in caso positivo stimare la loro affrancazione.*

Non si verificano tali condizioni.



### A.5. Stato di possesso

*L'esperto dovrà indicare se il bene staggito è libero o occupato; in caso di esistenza di un titolo (tramite accertamento presso l'Agenzia delle Entrate), dovrà indicare la data dello stesso, la scadenza, il canone corrisposto e la sua congruità rispetto a quelli di mercato per la verifica ai sensi dell'art. 2923 c.c., precisando la sua opponibilità o meno alla procedura.*

*Dovrà altresì calcolare l'indennità di occupazione.*

I beni oggetto di pignoramento risultano occupati dall'esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] che vi risiede con la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] - (allegato 5).

Per determinare il giusto prezzo di locazione si opta per il metodo comparativo diretto ovvero si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di abitazioni, che presentano le medesime caratteristiche, sia costruttive che di ubicazione, dei beni in oggetto; in particolare, verificata l'impossibilità di individuare immobili di canone noto del tutto analoghi a quello in esame situati nel borgo di Cavallano nella campagna circostante il paese di Casole d'Elsa, si opera sulla base dell'utilizzo dei valori di canoni di affitto dell'OMI per il la zona "E3, Suburbana/Cavallano", corretti tenendo conto dei relativi comodi e scomodi.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Casole d'Elsa, relativamente ai canoni di affitto della zona "E3, Suburbana/Cavallano" dà una forbice di valori di canone unitario per Abitazioni civili tra 3,20 e 4,40 €/mq mese. Tenuto conto della localizzazione, della fruibilità e della funzionalità, dello stato di manutenzione e del contesto emerge che per i locali in oggetto la quotazione unitaria è valutabile in 4,40 €/mq al mese.

Il più probabile canone mensile dell'abitazione con soffitta, resede (sub.11§42 e sub.20), per una superficie commerciale complessiva di **127,63** mq la risulta il seguente:

$$€ 4,40 \times 127,63 \text{ mq} = € 561,52$$

e quindi si stima il giusto prezzo del canone mensile in **€ 560,00** (euro cinquecentosessanta/00).



#### A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

*In presenza di immobile in condominio, previa richiesta all'amministratore del condominio, l'esperto dovrà evidenziare se è presente il regolamento di condominio e se questi detta delle particolari prescrizioni, la presenza di carature millesimali ed i millesimi generali di competenza dell'immobile oggetto della procedura, la quota ordinaria e la sua periodicità, se ci sono state spese straordinarie già deliberate e non ancora attuate, se sono presenti debiti condominiali e, in caso positivo a quanto ammontano tenendo conto della limitazione della disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma 4 (la cifra dovrà poi essere decurtata dal valore di mercato determinato).*

I beni oggetto di pignoramento posti in Via del Poggio 12, in loc. Cavallano nel Comune di Casole d'Elsa (SI), fanno parte di un condominio costituito "Condominio Anfiteatro di Cavallano" c.f. 91016440520, amministrato dallo studio "EURO RED di Bartali Damiano 53034 Colle di Val d'Elsa (SI).

I millesimi relativi all'appartamento ed al garage pignorati risultano:

- 108,26 millesimi per l'appartamento (F.1 P.lla 212 sub.11§42)
- 10,41 millesimi per il garage (F.1 P.lla 212 sub.20).

Le spese relative alla proprietà pignorata, come da disposizione ex art. 63 disp. att. c.c., comma 4 risultano quelle relative al 2025 mentre per l'anno in corso non è stato ancora elaborata dall'amministratore di condominio le quote spettanti alle relative proprietà, per cui ai fini del calcolo, per i beni oggetto di pignoramento si ipotizza un costo di € 500,00:

- quota gestione 2025: € **484,17**
- quota gestione 2026: € **500,00**

*Inoltre, come specificato dall'Amministratore del condominio:*

*"...Alla data odierna:*

- *non risultano delibere per lavori di manutenzione straordinaria;*
  - *non sussistono vincoli di natura condominiale;*
  - *non sono stati eseguiti interventi con Superbonus 110%."*
- (allegato 8)

#### A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

*L'esperto dovrà precisare se il trasferimento è soggetto ad Imposta di registro oppure ad IVA (normale o su opzione), se l'immobile rientra tra quelli esclusi*



*dalla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario persona fisica e se l'immobile presenta irregolarità per le quali l'aggiudicatario non possa richiedere che la base imponibile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile in oggetto determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86, indipendentemente dall'importo dell'aggiudicazione, in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005 (cosiddetto prezzo-valore).*

*Dovrà inoltre precisare se sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2015.*

I beni oggetto di pignoramento posti in Via del poggio 12, in loc. Cavallano nel Comune di Casole d'Elsa (SI), identificati al catasto fabbricati del Comune di Casole d'Elsa al F. 1 P.lla 212 sub 11§42 e sub 20, non sono soggetti ad IVA perché la proprietà è di persona fisica e non di società o ditta e, non sono stati rilevati motivi ostativi alla richiesta delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa.

#### **A.8. Pendenze giudiziarie**

*L'esperto dovrà indicare se risultano pendenze giudiziarie (domanda giudiziale e/o sequestro conservativo) in capo all'immobile risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In caso positivo, previo accertamento presso il Tribunale, dovrà allegare il certificato rilasciato dalla cancelleria.*

Per i beni oggetto di pignoramento posti in Via del poggio 12, in loc. Cavallano nel Comune di Casole d'Elsa (SI), identificati al catasto fabbricati del Comune di Casole d'Elsa al F. 1 P.lla 212 sub 11§42 e sub 20, non sono state rilevate pendenze giudiziarie.

#### **A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.**

*L'esperto dovrà effettuare un aggiornamento della documentazione in atti tramite nuova visura (estesa ai comproprietari non pignorati se presenti) e procedere all'elencazione delle trascrizioni ed iscrizioni, in ordine cronologico dalla formalità più risalente a quella più recente, indicando anche quella di provenienza ante-ventennio.*



*Dovrà inoltre elencare le formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del decreto di trasferimento.*

*Infine, dovrà attestare la continuità o meno delle trascrizioni.*

Le trascrizioni dei beni eseguiti distinti al catasto fabbricati del comune di Casole d'Elsa al F. 1 P.lla 212 sub. 11§42 e sub. 20 intestati al Sig. [REDACTED], risultano:

- atto di compravendita al rogito del notaio Dinolfo Cataldo da Poggibonsi (SI) in data 14/12/2006 rep. 119341/13420 e trascritto alla conservatoria di Siena il 16/12/2006 al n.8751 di formalità, a favore del Sig. [REDACTED] per i diritti di 1/1 della piena proprietà, contro la società [REDACTED] con sede a Colle di Val d'Elsa (SI) per i diritti di 1/1 della piena proprietà (allegato 5).

I terreni su cui la società [REDACTED] ha realizzato la lottizzazione che comprende i beni pignorati sono stati acquisiti con:

- atto di compravendita al rogito del notaio Dinolfo Cataldo da Poggibonsi (SI) in data 18/05/2001 rep. 90801 e trascritto alla conservatoria di Siena il 29/05/2001 al n.3217 di formalità, a favore [REDACTED] con sede a Colle di Val d'Elsa (SI) per i diritti di 1/1 della piena proprietà, contro il Sig. [REDACTED] per i diritti di 1/1 della piena proprietà;
- atto di compravendita al rogito del notaio Dinolfo Cataldo da Poggibonsi (SI) in data 18/05/2001 rep. 90801 e trascritto alla conservatoria di Siena il 29/05/2001 al n.3216 di formalità, a favore [REDACTED] con sede a Colle di Val d'Elsa (SI) per i diritti di 1/1 della piena proprietà, contro la Sig.ra [REDACTED] per i diritti 1/6 della piena proprietà, il Sig. [REDACTED] per i diritti 2/6 della piena proprietà ed il Sig. [REDACTED] per i diritti 3/6 della piena.

Le formalità che saranno cancellate o ridotte a seguito di emissione del decreto di trasferimento relative ai beni pignorati distinti al catasto fabbricati del comune di Casole d'Elsa al F. 1 P.lla 212 sub. 11§42 e sub. 20 intestati al Sig. [REDACTED], risultano:

- Ipoteca volontaria n. 3413 del 16/12/2006 di € 360.000,00 (trecentosessantamila/00) a garanzia di mutuo fondiario per € 180.000,00 (centoottantamila/00) a favore di



██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ contro ██████████ ██████████  
██████████, a rogito del notaio Dinolfo Cataldo da Poggibonsi (SI) in  
data 14/12/2006 rep. 119345/13424.

Il costo di cancellazione è dato dalla sola tassa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della  
tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

- Ipoteca volontaria n. 28 del 13/01/2009 di € 70.000,00 (settantamila/00) a garanzia  
di mutuo fondiario per € 35.000,00 (trentacinquemila/00) a favore di ██████████  
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████., contro ██████████ ██████████  
██████████; a rogito del notaio Dinolfo Cataldo da Poggibonsi (SI) in  
data 09/01/2009 rep. 122982/15514.

Il costo di cancellazione è dato dalla sola tassa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della  
tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

- Ipoteca giudiziale n. 531 del 15/05/2014 a favore di ██████████, contro ██████████  
██████████ derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di  
Siena emesso in data 01/04/2014 rep. 379/14.

Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 12  
e 13 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), oltre € 59,00 per l'imposta di bollo (art.  
3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa  
ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

- Ipoteca della riscossione n. 865 del 24/05/2017 a favore di ██████████  
██████████, contro ██████████ (██████████) emesso in data  
23/05/2017 rep. 696/10417.

Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 12  
e 13 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), oltre € 59,00 per l'imposta di bollo (art.  
3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa  
ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

- Pignoramento immobiliare n. 3247 del 26/05/2017 a favore di ██████████,  
contro ██████████ emesso dal Tribunale di Siena in data  
12/05/2017 rep. 1200.

Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 12  
e 13 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), oltre € 59,00 per l'imposta di bollo (art.  
3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa  
ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).



- Pignoramento immobiliare n. 4808 del 04/07/2025 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] emesso dal

Tribunale di Siena in data 29/05/2025 rep. 1511.

Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 12 e 13 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), oltre € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).  
(allegato 3)

Per i beni oggetto di pignoramento distinti al catasto fabbricati del comune di Casole d'Elsa al F. 1 P.lla 212 sub. 11§42 e sub. 20 intestati per la piena proprietà al Sig. [REDACTED] si attesta che non risultano interruzioni nella continuità delle relative trascrizioni.

## **B) DESCRIZIONE GENERALE**

### **B.1. Descrizione del bene**

*L'esperto dovrà rappresentare l'oggetto della perizia, l'ubicazione, l'altezza di piano, l'accesso rispetto alla strada/scale/ascensore, la composizione e la superficie, divisa tra quella principale (a sua volta suddivisa per piani se su più livelli) e quella degli accessori e/o pertinenze e che tipo di superficie si tratta. Dovrà inoltre indicare la superficie commerciale, le caratteristiche di finitura e le dotazioni, compresa la presenza di certificazioni degli impianti. Dovrà poi indicare, se presente l'APE, la classe energetica di riferimento. Fornirà altresì il giudizio sullo stato di conservazione dell'immobile.*

Il compendio pignorato comprende un'unità immobiliare ad uso abitativo con resede privato ed un garage (F. 18 P.lla 675 sub. 2 e sub 23), facenti parte di un edificio plurifamiliare posto tra via II Giugno e strada del Poggio in località Cavallano nel comune di Casole d'Elsa. Il piccolo borgo rurale negli ultimi decenni ha subito un forte incremento edilizio caratterizzato da un'architettura seriale aggregata, fortemente densificata senza elementi costruttivi di particolare pregio. Cavallano si trova a soli 4 Km da Casole d'Elsa, 14 km da Colle di Val d'Elsa, 22 km da Poggibonsi e circa 40 km da Siena, i centri urbani maggiori che forniscono tutti i servizi agli abitanti della zona.



Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli sul pendio esposto ad Est della collina: il piano seminterrato è interamente destinato ad autorimesse e vi si accede dalla strada a valle denominata II Giugno, mentre i due piani superiori sono ad uso residenziale. Tutti gli appartamenti hanno accesso indipendente e sono disposti su un unico livello: quelli posti al piano terra hanno l'ingresso su Via II Giugno mentre a quelli del piano primo vi si accede dal percorso pedonale che corre lungo strada del Poggio, a quota inferiore rispetto alla strada carrabile.

L'edificio presenta un impianto planimetrico lineare, leggermente arcuato che segue l'andamento della suolo ed è realizzato con struttura portante in cemento armato. I prospetti sono in parte intonacati ed in parte realizzati a pietra a faccia vista, caratterizzati da balconi con ringhiere in cemento.

L'ingresso principale alla proprietà oggetto di pignoramento è posto lungo il percorso pedonale al civico 12: una passerella in ferro conduce alla porta dell'abitazione ed alla scala a chiocciola esterna che distribuisce al resede privato posto al piano sottostante (piano terra) e al garage nel piano seminterrato.

#### *Abitazione con soffitta e resede ( F. 1 P.III 212 sub. 11§42)*

L'appartamento occupa il piano primo: si entra direttamente nella zona giorno costituita da cucina-soggiorno di circa 34 mq ed è collegata al balcone che affaccia sulla valle; un piccolo disimpegno distribuisce a due camere, una doppia ed una singola entrambi collegate al balcone esposto ad Ovest. Completano l'unità un bagno con doccia dotato di aerazione naturale ed, al piccolo ripostiglio realizzato nel sottoscala della rampa che sale alla soffitta.

Le finiture interne risultano omogenee: pavimentazioni in ceramica in tutti i vani, rivestimenti in ceramica nei locali di servizio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, completi di persiane. L'altezza interna utile dei locali è pari a 2,70 m.

L'abitazione è dotata di una soffitta: l'ingresso ai locali sottotetto avviene dalla porta esterna posta accanto al portoncino d'ingresso dell'appartamento al piano primo, la scala interna conduce al secondo piano che ha altezza media di 2,10 m. Questo livello è stato tramezzato realizzando un ampio vano con angolo cottura, un piccolo disimpegno che distribuisce a due vani utilizzati come camerette ed al piccolo bagno. Nei vani utilizzati come camere e bagno sono stati realizzati tre lucernari per



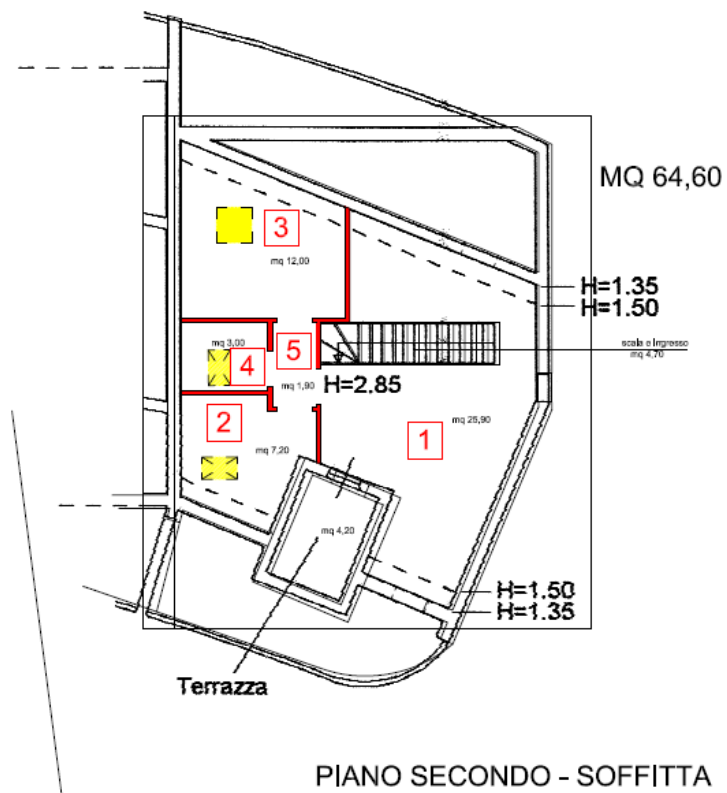
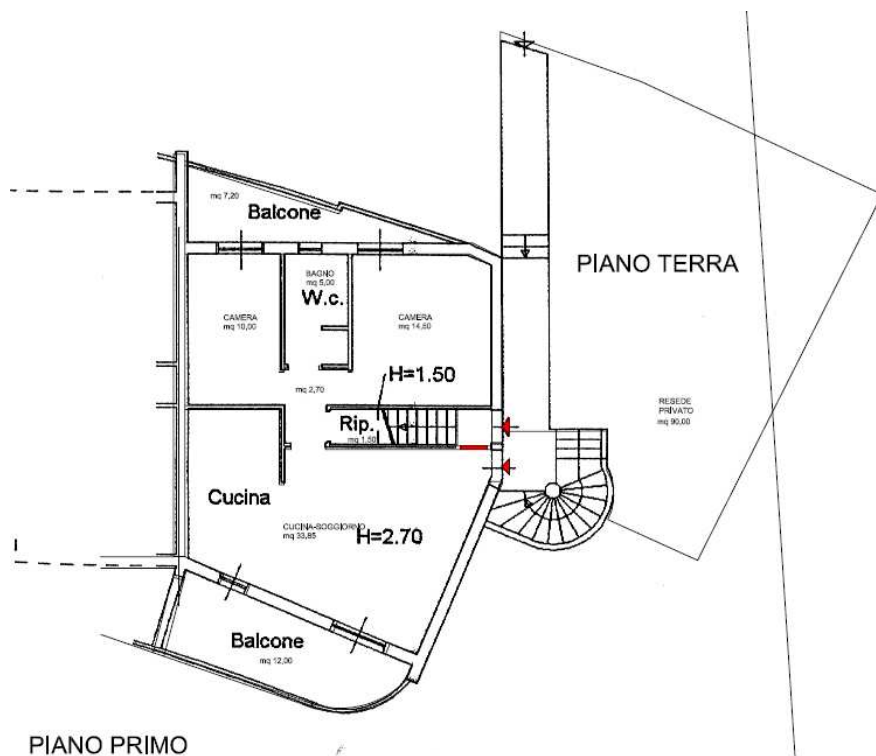
illuminare ed aerare gli ambienti, mentre il vano a cucina-soggiorno ha una portafinestra che lo collega al piccolo terrazzo a tasca nella copertura che affaccia verso valle: qui è posto l'unità esterna dei condizionatori posti nei tre vani della soffitta. Tutti gli ambienti hanno pavimentazioni in ceramica, rivestimenti in ceramica nei locali di servizio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

L'abitazione e la soffitta sono dotate di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrico-sanitario di tipo tradizionale. E' presente il riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano posta sul balcone ad Ovest ed impianto d'immissione costituito da radiatori in alluminio, anche se la proprietà ha eliminato la caldaia e l'abitazione è riscaldata da un termocamino posizionato nel soggiorno e l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Tutte le modifiche eseguite nella soffitta, tamponando la porta interna nel soggiorno per renderla indipendente dall'abitazione, i lucernari installati sulla copertura ed i tramezzi realizzati per suddividere il sottotetto, sono state fatte in assenza di titolo edilizio e, potranno essere regolarizzate con SCIA in sanatoria. La destinazione d'uso della soffitta non potrà essere variata perché non sussistono le condizioni igienico sanitarie per renderla abitabile.

L'appartamento ha uno spazio esterno privato di circa 90 mq posto al piano terra, delimitato a monte dal muro a retta in c.a. che sostiene il percorso pedonale e da una ringhiera metallica negli altri lati. L'area è piantumata a prato con cespugli e attraversata da un percorso realizzato a blocchi di tufo posti a passo perduto e, nello spazio più largo è stato montato una pergola metallica coperta in cannicciato.





Nel complesso, l'unità immobiliare non presenta particolari criticità e si trova in buono stato di manutenzione generale.

Le superfici nette dei vani dell'appartamento sono le seguenti:

|                    |    |       |
|--------------------|----|-------|
| cucina - soggiorno | mq | 33,85 |
| disimpegno         | mq | 2,70  |
| rip.               | mq | 1,50  |
| camera             | mq | 10,00 |
| camera             | mq | 14,50 |
| bagno              | mq | 5,00  |
| TOTALE             | mq | 67,55 |

- Balconi 1P -

|         |    |       |
|---------|----|-------|
| balconi | mq | 19,20 |
|---------|----|-------|

Le superfici nette dei vani della soffitta sono le seguenti:

|            |    |        |
|------------|----|--------|
| vano scale | mq | 4,70   |
| vano 1     | mq | 25,90  |
| vano 2     | mq | 7,20   |
| vano 3     | mq | 12,00  |
| vano 4     | mq | 3,00   |
| Vano 5     | mq | 1,90   |
| TOTALE     | mq | 103,80 |

- Balcone a tasca 2P -

|                  |    |      |
|------------------|----|------|
| balcone soffitta | mq | 4,20 |
|------------------|----|------|

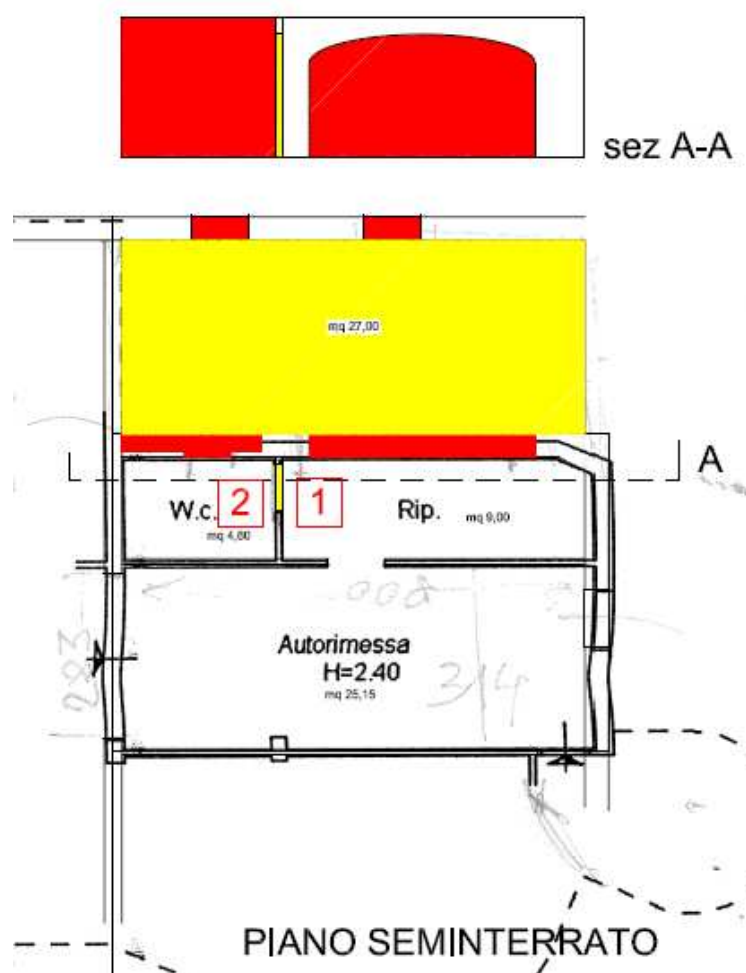
#### Garage ( F. 1 P.IIIa 212 sub. 20)

Il garage è ubicato al piano seminterrato del complesso residenziale: una corsia carrabile, con accesso da Via II Giugno, distribuisce alle varie proprietà. Nel locale sono stati realizzati oltre lo spazio auto di dimensioni circa m 7,90 x 3,20, due vani accessori di circa 5 mq quello più piccolo e 9 mq l'altro: l'altezza dei locali è m. 2,40. Sul lato Ovest è stato realizzato un vano interrato contiguo al fabbricato ed aperto verso il garage con una grande apertura ad arco. Tale intervento non può essere regolarizzato perché il volume non risulta computato nel progetto concessionato (P.a C. n.63/2004) ed è esuberante rispetto quello previsto dalle norme del piano di lottizzazione di Cavallano. Pertanto non essendo stato possibile realizzarlo all'epoca della costruzione, non può soddisfare la doppia conformità richiesta dalla L.R. disciplinata dall'art. 209bis della L.R. 65/2014 per una possibile sanatoria: la



superficie di questo vano non sarà conteggiata nella stima dei beni mentre saranno detratte le spese di ripristino dello stato legittimo.

L'garage è dotata di impianto elettrico e di impianto idrico, entrambi funzionanti.



Le superfici nette dei vani del garage:

|        |    |       |
|--------|----|-------|
| garage | mq | 25,15 |
| vano 1 | mq | 9,00  |
| vano 2 | mq | 4,60  |
| TOTALE | mq | 38,75 |

La superficie commerciale del lotto costituito da un appartamento con soffitta e resede privato ed un garage (così come definita nel febbraio 2014 dalla consulta interassociativa della Provincia di Siena) risulta la seguente:



| descrizione                                                                                                                                               | incidenza |       |      | sup. commerciale |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|------------------|---------------|
| Appartamento (1P): superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento                                            | mq        | 81,70 | 100% | mq               | 81,70         |
| Balconi                                                                                                                                                   | mq        | 23,40 | 25%  | mq               | 5,85          |
| Soffitta (2P) a servizio indiretto dei vani principali: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento       | mq        | 64,60 | 20%  | mq               | 12,92         |
| Resede privato (PT) a servizio indiretto dei vani principali: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento | mq        | 90,00 | 5%   | mq               | 3,86          |
| Garage (1S) a servizio indiretto dei vani principali: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento         | mq        | 46,75 | 50%  | mq               | 23,37         |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:                                                                                                                            |           |       |      | <b>mq</b>        | <b>127,63</b> |

**La superficie commerciale complessiva del LOTTO risulta 127,63 mq.**

Per l'abitazione non è presente l'Attestazione di Prestazione Energetica.

Sui beni non grava alcun vincolo di tipo artistico, storico e/o alberghiero e non sono presenti finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale e lo stato di conservazione è buono come pure lo stato di manutenzione delle aree esterne comuni.

**B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte**

*L'esperto descriverà il fabbricato precisando se lo stesso è isolato, contiguo, sulla strada, arretrato, ecc., indicando la forma, l'altezza in piani, il numero di scale, le dotazioni condominiali, le caratteristiche costruttive e di finitura sia esterna che interna. Fornirà altresì il giudizio sullo stato di conservazione.*

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli sul pendio esposto ad Est della collina di Cavallano: il piano seminterrato è interamente destinato ad autorimesse e vi si accede dalla strada a valle denominata II Giugno, mentre i due piani superiori sono ad uso residenziale. Tutti gli appartamenti hanno accesso indipendente e sono disposti su un unico livello: quelli posti al piano primo hanno l'ingresso su Via II Giugno mentre a quelli del piano secondo vi si accede dal



percorso pedonale che corre lungo strada del Poggio, a quota inferiore rispetto alla strada carrabile.

L'edificio presenta un impianto planimetrico lineare, leggermente arcuato che segue l'andamento della suolo ed è realizzato con struttura portante in cemento armato. I prospetti sono in parte intonacati ed in parte realizzati a pietra a faccia vista, caratterizzati da balconi con ringhiere in cemento.

Il complesso edilizio non presenta criticità e lo stato di manutenzione risulta buono.

### **B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione**

*L'esperto provvederà altresì a descrivere la zona rispetto all'agglomerato urbano (centrale, intermedia ecc.), le principali caratteristiche tipologiche edilizie, i servizi presenti, le aree verdi, ecc. Indicherà inoltre l'andamento del ciclo del mercato immobiliare della zona.*

Il compendio pignorato fa parte di un edificio plurifamiliare posto tra via II Giugno e strada del Poggio in località Cavallano nel comune di Casole d'Elsa. Il piccolo borgo rurale ha subito un forte incremento edilizio negli ultimi decenni caratterizzato da un'architettura seriale aggregata, fortemente densificata senza elementi costruttivi di particolare pregio. Cavallano si trova a soli 4 Km da Casole d'Elsa, 14 km da Colle di Val d'Elsa, 22 km da Poggibonsi e circa 40 km da Siena, i centri urbani maggiori che forniscono tutti i servizi agli abitanti della zona.

## **C) STIMA DEL BENE**

L'esperto procederà alla valutazione del bene secondo quanto previsto nelle linee guida, secondo i seguenti sottocapitoli:

### **C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti**

*Indicherà le motivazioni che hanno indotto alla scelta della formazione dei lotti ovvero per la vendita in lotto unico.*

Per il compendio immobiliare oggetto di procedura si propone la formazione di **un unico lotto**, costituito dall'unità abitativa con soffitta e resede pertinenziale censita al Catasto Fabbricati del comune di Casole d'Elsa al Fg. 1, Part. 212, sub. 11§42, e dal garage identificato catastalmente al sub.20.



## C.2. Scelta del procedimento di stima

*Individuerà il procedimento di stima adottato per la stima e le spiegazioni del perché è stata effettuata tale scelta.*

Nello stato in cui si trovano i beni pignorati sono fruibili e come tali direttamente apprezzato dal mercato. Per determinare il valore di mercato di un bene, nella prassi di stima di un immobile, viene praticato il metodo unico del confronto, che consiste nel comparare il bene oggetto di stima con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di cui è noto il prezzo di compravendita.

Il compendio pignorato comprende un appartamento con soffitta e resede pertinenziale e garage (Fg. 1, Part. 212, sub. 11§42 e sub. 20), con ingressi indipendenti anche se posto in condominio, in una zona residenziale circonda dalla campagna, a circa 4 km dal centro storico di Casole d'Elsa.

Quindi, poiché il bene é direttamente fruibile e può ritenersi commerciabile, si ricorre al procedimento sintetico per comparazione diretta, ovvero:

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

Il parametro scelto per ciascun appartamento è il metro quadrato di superficie commerciale e quindi la consistenza complessiva del lotto è di **127,63 mq.**

## C.3. Determinazione del valore di mercato

*Procederà alla descrizione dei beni presi a confronto e dei dati che ne permettono la verifica e esporrà i calcoli che hanno determinato il valore espresso, al lordo delle spese di regolarizzazione/demolizione e messa in pristino e dei debiti condominiali.*

*Indicherà inoltre, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568, co. 2 c.p.c., il valore al metro quadro in relazione alla superficie commerciale del bene stimato.*

*Infine, dal valore di mercato come sopra indicato dovranno essere decurtate le spese sopraindicate.*

*Nel caso di immobile locato, qualora ne ricorrano le condizioni, l'esperto ne potrà stimare l'eventuale riduzione di valore.*



*Nel caso il pignoramento abbia per oggetto una quota l'esperto si atterrà a quanto precisato nelle linee guida.*

Per la formazione delle scale di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dai valori, desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Casole d'Elsa e da alcune agenzie immobiliari della zona. L'Agenzia del Territorio rileva per la "Zona E3 - suburbana/CAVALLANO" del Comune di Casole d'Elsa - nel primo semestre 2025 - indica valori per abitazioni civili oscillanti fra € 1.000,00 e € 1.450,00 al mq di superficie commerciale mentre i valori richiesti del mercato immobiliare di beni simili oscillano tra € 1200,00/2.200,00.

Tenuto conto della tipologia (un appartamento con soffitta, resede pertinenziale e garage, con ingressi indipendenti anche se posto in condominio), delle caratteristiche costruttive, considerato la consistenza dei vani accessori, cioè quei locali destinati a servizi e funzioni di supporto all'abitazione che però non soddisfano i requisiti per essere considerati locali abitabili (altezza inferiore a 2,70 m.) e per la collocazione in una area naturale amena, a solo 4 km da Casole d'Elsa, ma anche non troppo distante da località turistiche di rilievo (Siena, Monteriggioni, San Gimignano, Colle di Val d'Elsa, Volterra..) gli acquirenti del bene pignorato potranno essere famiglie in cerca di una sistemazione più grande o amanti della campagna sia per nuclei familiari che risiedono zona o nei comuni limitrofi.

In considerazione di questi fattori, possiamo assumere che l'immobile posto il località Cavallano, con caratteristiche dimensionali, costruttive, impiantistiche, di finitura e manutentive simili a quella dei beni pignorati abbia un valore di mercato a mq di superficie commerciale di circa **€ 1.500,00/ mq.**

Pertanto per il Lotto unico i valori saranno i seguenti:

- *Abitazione con resede pertinenziale e garage* (Casole d'Elsa al Fg. 1, Part. 212, sub. 11§42 e sub.20)

|                             |   |            |
|-----------------------------|---|------------|
| €/mq 1.500,00 x 127,63 mq = | € | 191.445,00 |
|-----------------------------|---|------------|

Da tale valore devono essere detratti i seguenti costi relativi al ripristino dello stato dei luoghi nel garage e della SCIA in sanatoria per regolarizzare la soffitta che risultano economicamente, le soluzioni più vantaggiose.



|                                      |   |           |   |             |
|--------------------------------------|---|-----------|---|-------------|
| a) Spese per ripristini nel garage   | € | 6.700,00  |   |             |
| b) SCIA in sanatoria per la soffitta | € | 5.000,00  |   |             |
| c) quote condominiali                | € | 984,17    |   |             |
|                                      |   |           |   |             |
| Totale costi                         | € | 12.684,17 | € | - 12.684,17 |
|                                      |   |           |   |             |
| Più probabile valore di mercato      |   |           | € | 178.760,83  |

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene, arrotondato per eccesso sarà di **€ 179.000,00** (euro centosettantanove/00).

#### C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

*L'esperto dovrà indicare, esponendone i calcoli, il prezzo base d'asta.*

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

$$€ 179.000,00 \times 85\% = € 152.150,00$$

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata del compendio pignorato, arrotondato per eccesso, risulta di **€ 153.000,00** (euro centocinquantatremila/00).

#### Conclusioni

Il più probabile valore per la vendita forzata dei beni pignorati posti nel comune di Casole d'Elsa e censiti al catasto fabbricati al F.1 P.lla 212 sub. 11§42 e sub 20 risulta

**€ 153.000,00**  
(euro centocinquantatremila/00)

.

Siena, 9 marzo 2026

Arch. Barbara Magrini



## Allegati

- 1) copia del verbale di sopralluogo;
- 2) documentazione catastale;
- 3) ispezione ipotecaria ordinaria per immobile;
- 4) titolo di provenienza;
- 5) documentazione dello stato civile dell'esecutato;
- 6) ultimo titolo edilizio ed agibilità;
- 7) estratto dal Piano Operativo del Comune di Casole d'Elsa;
- 8) documentazione fotografica;
- 9) descrizione sintetica degli immobili;
- 10) attestazione di trasmissione degli elaborati:

\_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_ per Signor \_\_\_\_\_;

*ivg.ar.si@pec.giustiziaivg.it* per IVG.

- 11) relazione di stima senza dati sensibili  
12) allegato A - Prospetto riepilogativo  
13) allegato B - Comunicazione abusi

