

TRIBUNALE DI SIENA
GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI Dott.ssa Marta Dell'Unto
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 002/2024



PROMOSSA DA: XXXXX CF/P.IVA XXXXX (Avv. XXXXX)
CONTRO: XXXXX XXXXX C.F. XXXXX

ESPERTO ESTIMATORE: DOTT. ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487

s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it

DATA DECRETO DI NOMINA: 10/07/2025
DATA TRASMISSIONE GIURAMENTO: 11/07/2025
DATA UDIENZA ex 569 c.p.c.: 12/03/2026

DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 02 FEBBRAIO 2026

OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Via Camollia 96 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, nominato esperto stimatore in data 10/07/2025 ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dal Tribunale di Siena nella persona del Giudice dott.ssa MARTA DELL'UNTO al fine di procedere alla stima ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. per la Procedura E. I. n° 002/2024 - XXXXX XXXXX.

premessato che

- dopo aver preso visione ed estratto copia del fascicolo dell'esecuzione dalla Cancelleria Telematica ho dato inizio alle operazioni peritali;
- con comunicazione alle Parti tramite lettera raccomandata/PEC inviata dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il Tribunale di Siena veniva fissato il sopralluogo in data 08/10/2025 che ha avuto esito negativo, pertanto veniva effettuato un secondo sopralluogo forzoso in data 29/10/2025, presso le unità immobiliari oggetto di procedura, ubicate nel Comune di Siena (SI), in Via Bernardino Perfetti, 9.

Durante il sopralluogo, avvenuto alla presenza del custode giudiziario e con il necessario ausilio di un fabbro, è stata presa visione dello stato dei luoghi, ponendo attenzione alle caratteristiche rilevanti ai fini della valutazione estimativa e corrispondenza tecnica alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati ed alle eventuali pratiche edilizie in atti presso il Comune di Siena.

Inoltre è stato effettuato il rilievo metrico dell'immobile per verificarne la superficie calpestabile e lorda, oltre alle caratteristiche necessarie per redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

- sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari e urbanistici dei beni ipotecati.

Ciò premessato

in merito alle indicazioni impartite dal Giudice si redige quanto segue:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare,

verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

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

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

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

- la procedura è promossa dal XXXXX XXXXX con sede in Via XXXXX XXXXX a XXXXX (XXXXX) P.IVA XXXXX, nella figura dell'amministratore XXXXX con sede in XXXXX XXXXX n. XXXXX, contro XXXXX XXXXX, nata in XXXXX il XXXXX, residente a XXXXX (XXXXX) in via XXXXX XXXXX n. C.F. XXXXX. Risulta iscritta a ruolo in data 04/01/2024 e nel fascicolo dell'esecuzione è presente l'istanza di vendita depositata in cancelleria in data 16/01/2024, la nota trascrizione pignoramento n. 1 del 27/12/2023 Reg. Gen. 12402 Reg. Part. 8764 depositata in cancelleria in data 04/01/2024 e la certificazione notarile a firma del dott. XXXXX XXXXX, notaio in Siena, depositata in cancelleria il XXXXX a valere sulle seguenti unità negoziali:

- *Immobilabile 1* - Comune di Siena (SI) (I726), catasto fabbricati fg. 12 p.lla 1218 sub. 35 (appartamento e cantina), cat. A/2, classe 5, vani catastali 5,5, rendita catastale € 1.036,79, Via Bernardo Perfetti 9;
- *Immobilabile 2* - Comune di Siena (SI) (I726), catasto fabbricati fg. 12 p.lla 1218 sub. 16 (autorimessa), cat. C/6, classe 9, rendita catastale € 72,98 Via Bernardo Perfetti, 9;

- È stata verificata la corretta individuazione dei beni oggetto di esecuzione in relazione ai dati catastali ed a quelli dei registri immobiliari.

- Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando che i dati identificativi attuali dei beni oggetto di esecuzione corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e non occorrono regolarizzazioni in tal senso ([all. da 001 e 004](#)):

- abitazione - NCEU del Comune di Siena (SI) cod. I726 al Fg. 12, P.IIIa 1218, Sub. 35, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Sup. Totale 93 mq, Tot. Escl. aree scoperte 88 mq, rendita €. 1.036,79, Via Bernardino Perfetti 9, Piano T-6, intestato a:

XXXXX XXXXX nata in XXXXX (XXXXX) il XXXXX C.F. XXXXX, diritto di proprietà per 1000/1000;

NOTA: dalla visura storica catasto fabbricati si evince l'immobile predecessore:

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 25/05/2005 Fg 12 P.IIIa 418 sub 35 per variazione modifica identificativo del 25/05/2005 pratica SI0049689 in atti dal 25/05/2005 (n. 13624.1/2005). Annotazione immobile: vam- sostituisce il sub 35 della 418 fg.12.

- autorimesse - NCEU del Comune di Siena (SI) cod. I726 al Fg. 12, P.IIIa 1218, Sub. 16, cat.C/6 (autorimessa), Classe 9, Consistenza 9 mq, Dati superf. 12 mq, rendita €. 72,98, Via Bernardino Perfetti 9, Piano T, intestato a:

XXXXX XXXXX nata in XXXXX (XXXXX) il XXXXX C.F. XXXXX, diritto di proprietà per 1000/1000;

NOTA: dalla visura storica catasto fabbricati si evince l'immobile predecessore:

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 25/05/2005 Fg 12 P.IIIa 418 sub 16 per variazione modifica identificativo del 25/05/2005 pratica SI0049460 in atti dal 25/05/2005 (n. 13569.1/2005). Annotazione immobile: vam- sostituisce il sub 16 della 418 fg.12.

Si allega, inoltre, l'Estratto di Mappa del fg. 12 p.IIIa 1218 ([all. 005](#)), mentre non risultano presenti all'Agenzia delle Entrate né l'elaborato planimetrico né l'elenco subalterni.

- Per quanto riguarda il titolo di provenienza e le note di trascrizione si rimanda rispettivamente al punto 2 ed al punto 3 che seguono.

- I dati riportati nel pignoramento e nell'istanza di vendita sono corretti rispetto alla descrizione attuale: le coordinate catastali dell'immobile corrispondono con quanto individuato nell'atto di pignoramento e consentono di identificare il bene in maniera univoca.

- Non si rilevano carenze nella documentazione presentata e la provenienza ultra ventennale dell'immobile è già presente in atti: vedi certificazione notarile a firma del dott.

XXXXX XXXXX, notaio in Siena.

- Si evidenzia inoltre che risulta l'accettazione tacita dell'eredità da parte della sig.ra XXXXX XXXXX, come da nota di trascrizione n. 7 del 28/05/2025 Reg. Gen. 5397 e Reg. Part. 3791.

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:

si allegano alla presente le planimetrie catastali (all. 006 e 007) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato (condono) (all. 008) oltre la planimetria della pratica edilizia precedente che riporta anche il piano terra (all. 009).

Si allega, inoltre, il titolo di provenienza costituito da atto notarile di compravendita a favore dei signori XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX per quote uguali ed indivise, contro la signora XXXXX XXXXX, a rogito del notaio dott. Vieri Grillo di Radda in Chianti in data 28/12/1985, Rep. n. 5897, Racc. n. 371, trascritto a Siena il 21/01/1986 al n. 549 del Registro Particolare (all. 010);

Ad oggi la signora XXXXX XXXXX risulta proprietaria per la quota di 1000/1000 dei beni oggetto di perizia risultanti da:

Dichiarazione di successione per decesso di XXXXX XXXXX, fratello, registrata a Siena al n. 48 Vol. 704 trascritta a Siena in data 10/03/2010 al n. 1368 Reg. Part, per cui XXXXX XXXXX risulta comproprietaria della quota indivisa di 3/4 e XXXXX XXXXX, madre, per la quota di comproprietà indivisa di 1/4;

Dichiarazione di successione per decesso di XXXXX Mar XXXXX ia, registrata a Siena al n. 825 Vol. 9990 trascritta a Siena in data 13/12/2012 al n. 6232 Reg. Part, per cui XXXXX XXXXX risulta proprietaria dell'intero.

N.B.: il primo atto di acquisto effettuato in data 28/12/1985 risulta anteriore di 20 anni alla trascrizione del pignoramento del 28/05/2025 ed è antecedente alla meccanizzazione del catasto avvenuta il 30/06/1987.

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i

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

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.

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ([all. da 011 a 016](#)):

- **TRASCRIZIONE** del 10/03/2010 Registro Particolare 1368 **DENUNCIA DI SUCCESSIONE CAUSA MORTE** - Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro di Siena Repertorio 48/704/9 del 29/10/2019 a favore di XXXXX XXXXX, nata il XXXXX a XXXXX (XXXXX) C.F. XXXXX e XXXXX XXXXX nata in XXXXX (XXXXX) il XXXXX C.F. XXXXX, contro XXXXX XXXXX, nato il XXXXX a XXXXX (XXXXX) C.F. XXXXX per la quota di 1/2 della seguente unità negoziale posta nel Comune di Siena (SI):
 - immobile 1: Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 35, A/2 (abitazione di tipo civile e cantina), Consistenza 5,5 vani, via Bernardino Perfetti 9;
 - immobile 2: Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 16, C/6 (autorimessa), Consistenza 9 mq, via Bernardino Perfetti 9;

- **TRASCRIZIONE** del 13/12/2012 Registro Particolare 6232 **DENUNCIA DI SUCCESSIONE CAUSA MORTE** (successione testamentaria) - Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro di Siena Repertorio 825/9990/12 del 08/08/2012 a favore di XXXXX XXXXX nata in XXXXX (XXXXX) il XXXXX C.F. XXXXX, contro XXXXX XXXXX, nata il XXXXX a XXXXX (XXXXX) C.F. XXXXX per la quota di 1/4 della seguente unità negoziale posta nel Comune di Siena (SI):
 - immobile 1: Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 35, A/2 (abitazione di tipo civile e cantina), Consistenza 5,5 vani, via Bernardino Perfetti 9;
 - immobile 2: Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 16, C/6 (autorimessa), Consistenza 9 mq, via Bernardino Perfetti 9;

- **ISCRIZIONE** del 14/08/2019 Registro Particolare 1477 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Siena Repertorio 549/2018 del 16/04/2019 a favore di XXXXX XXXXX con sede in XXXXX C.F. XXXXX per €. 10.000,00, di cui €. 2.771,00 di capitale, €. 250,00 di interessi e €. 6.979,00 di spese, contro XXXXX XXXXX nata in XXXXX (XXXXX) il XXXXX C.F. XXXXX per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale posta nel Comune di Siena (SI):
 - immobile 1: Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 35, A/2 (abitazione di tipo civile e cantina), Consistenza 5,5 vani, via Bernardino Perfetti 9;
 - immobile 2: Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 16, C/6 (autorimessa), Consistenza 9 mq, via Bernardino Perfetti 9;

- **ISCRIZIONE** del 05/07/2023 Registro Particolare 963 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Siena Repertorio 113/2022 del 17/03/2022 a favore di XXXXX XXXXX con sede in XXXXX C.F. XXXXX per €. 10.000,00, di cui €. 3.043,97 di capitale e €. 150,00 di interessi, e €. 6.806,03 di spese, contro XXXXX XXXXX nata in XXXXX (XXXXX) il XXXXX C.F. XXXXX per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale posta nel Comune di Siena (SI):
 - Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 35, A/2 (abitazione di tipo civile e cantina), Consistenza 5,5 vani, via Bernardino Perfetti 9;
 - Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 16, C/6 (autorimessa), Consistenza 9 mq, via Bernardino Perfetti 9;

- **TRASCRIZIONE** del 27/12/2023 Registro Particolare 8764 - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Unep c/o Tribunale di Siena Repertorio 2788 del 24/11/2023 a favore di XXXXX XXXXX, con sede a XXXXX (XXXXX) C.F. XXXXX contro XXXXX XXXXX, nata in XXXXX (XXXXX) il XXXXX C.F. XXXXX per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale posta nel Comune di Siena (SI):
 - Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 35, A/2 (abitazione di tipo civile e cantina), Consistenza 5,5 vani, via Bernardino Perfetti 9;
 - Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 16, C/6 (autorimessa), Consistenza 9 mq, via Bernardino Perfetti 9;

- **TRASCRIZIONE** del 28/05/2025 Registro Particolare 3791 - ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' derivante da atto per causa morte - ATTO GIUDIZIARIO Tribunale di Siena C.F. 80004620524 Repertorio 635/2025 del 14/05/2025 (sentenza 307/2025) a favore di XXXXX XXXXX, nata in XXXXX (XXXXX) il XXXXX C.F. XXXXX contro XXXXX XXXXX, nato il XXXXX a XXXXX (XXXXX) C.F. XXXXX per la quota di 1/2 della seguente unità negoziale posta nel Comune di Siena (SI):
 - immobile 1: Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 35, A/2 (abitazione di tipo civile e cantina), Consistenza 5,5 vani, via Bernardino Perfetti 9;
 - immobile 2: Comune di Siena (SI) cod. I726 catasto fabbricati, Fg. 12 P.IIa 1218 Sub 16, C/6 (autorimessa), Consistenza 9 mq, via Bernardino Perfetti 9;

Sez. D: LA SIGNORA XXXXX XXXXX HA COMPIUTO IN VITA ATTI DI ACCETTAZIONE TACITA E/ O DI ACQUISTO SENZA ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' RELITTA DAL FRATELLO SIGNOR XXXXX XXXXX DECEDUTO L'1 NOVEMBRE 2008 ENTRO I TERMINI PREVISTI DALL'ART. 480 DEL CODICE CIVILE; QUALE UNICA EREDE DELLA MADRE XXXXX XXXXX DECEDUTA IL 3 OTTOBRE 2011, CHIAMATA ALL'EREDITA' DEL FIGLIO XXXXX XXXXX E DECEDUTA SENZA AVER POSTO IN ESSERE ALCUN ATTO DI ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' STESSA, DI ACCETTARE, AI SENSI DELL'ART. 479 C.C., LA QUOTA DELL'EREDITA' DEVOLUTA ALLA STESSA MADRE NELLA SUCCESSIONE DEL FIGLIO SIGNOR XXXXX XXXXX. SENTENZA TRIBUNALE SIENA N. 307/2025.

A seguito di decreto di trasferimento le indicate formalità relative alle ipoteche ed al pignoramento saranno cancellate a seguito di emissione del decreto di trasferimento

Dalla documentazione in atti risulta verificata la continuità nelle trascrizioni.

VINCOLI

- Vincolo paesaggistico: l'immobile non risulta vincolato
- Vincolo storico-artistico: l'immobile non risulta vincolato
- Vincolo idrogeologico: l'immobile non risulta vincolato.
- Non risultano in essere convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.
- Non risultano oneri reali e servitù.

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di 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

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.

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. 122/2005.

L'immobile fa parte di un condominio formalmente costituito, CONDOMINIO VIA PERFETTI 9 P.IVA XXXXX. L'amministrazione è tenuta dallo XXXXX XXXXX con sede in XXXXX, legale rappresentante Rag. XXXXX XXXXX, XXXXX Esiste un regolamento di condominio approvato dall'assemblea condominiale del 21/11/1966 ([all. 017](#)).

Si allegano, inoltre, le tabelle millesimali ([all. 018](#)) con l'indicazione dei millesimi complessivi di competenza dei cespiti

TAB A per 46,13/1000 (sub. 35 e sub. 16).

Si riportano le quote millesimale sulle parti comuni:

TAB B spese manutenz. ascensore quota per 111,11/1000

TAB C spese manutenz. straord. scale quota per 70,68/1000.

TAB D spese riscaldamento quota per 64,99/1000. La Tab. D non è più pertinente in quanto la caldaia centralizzata è stata dismessa a favore dei riscaldamenti singoli.

La posizione debitoria per spese di natura condominiale e/o pendenze da saldare negli ultimi due anni antecedenti alla perizia è pari a €. 1.750,00 (all. 019). Non risultano eventuali spese di manutenzione straordinaria già deliberate.

L'importo annuo delle spese fisse annuali di gestione è indicato in €. 850,00-900,00/anno.

Non risultano trascritte pendenze giudiziarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Inoltre è possibile indicare che

- il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro;
- l'immobile ha destinazione abitativa e non è esclusa la sua attribuzione "prima casa";
- è possibile una eventuale richiesta 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;
- non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex-art. 9 D.Lgs. 122/2005.

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:

- Non sono stati reperiti diritti e/o oneri come sopra indicati.

Per gli usi civici il territorio comunale rientra in "Comuni con assenza accertata di usi civici".

Il diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà e deriva dall'atto di compravendita a rogito del notaio dott. Vieri Grillo di Radda in Chianti in data 28/12/1985 Rep. n. 5897, trascritto a Siena il 21/01/1986 al n. 549 (all. 010), oltre che dalla successione del fratello e della madre.

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

tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

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

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

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

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

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

Le formalità, vincoli ed oneri sono quelli riportati al punto 3 che precede ed i costi necessari alla loro cancellazione sono i seguenti:

- con la procedura semplificata relativa ai mutui non vi sono oneri economici a carico del debitore;

- per le ipoteche giudiziarie, a carico del debitore i costi da sostenere sono di 94,00 €. per oneri di cancelleria e 0,5% del valore totale del debito.

Ai fini dell'annotazione della cancellazione dell'ipoteca il pagamento dei tributi alla Conservatoria corrispondono a

imposta di bollo 59,00 €, imposta ipotecaria 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 €. e tassa ipotecaria 35,00 €.

Non risultano pendenze di cause a domande trascritte.

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non vi sono atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubature.

Per iscrizioni, pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli si rimanda al punto 3 che precede.

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la

descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). 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 risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c. :

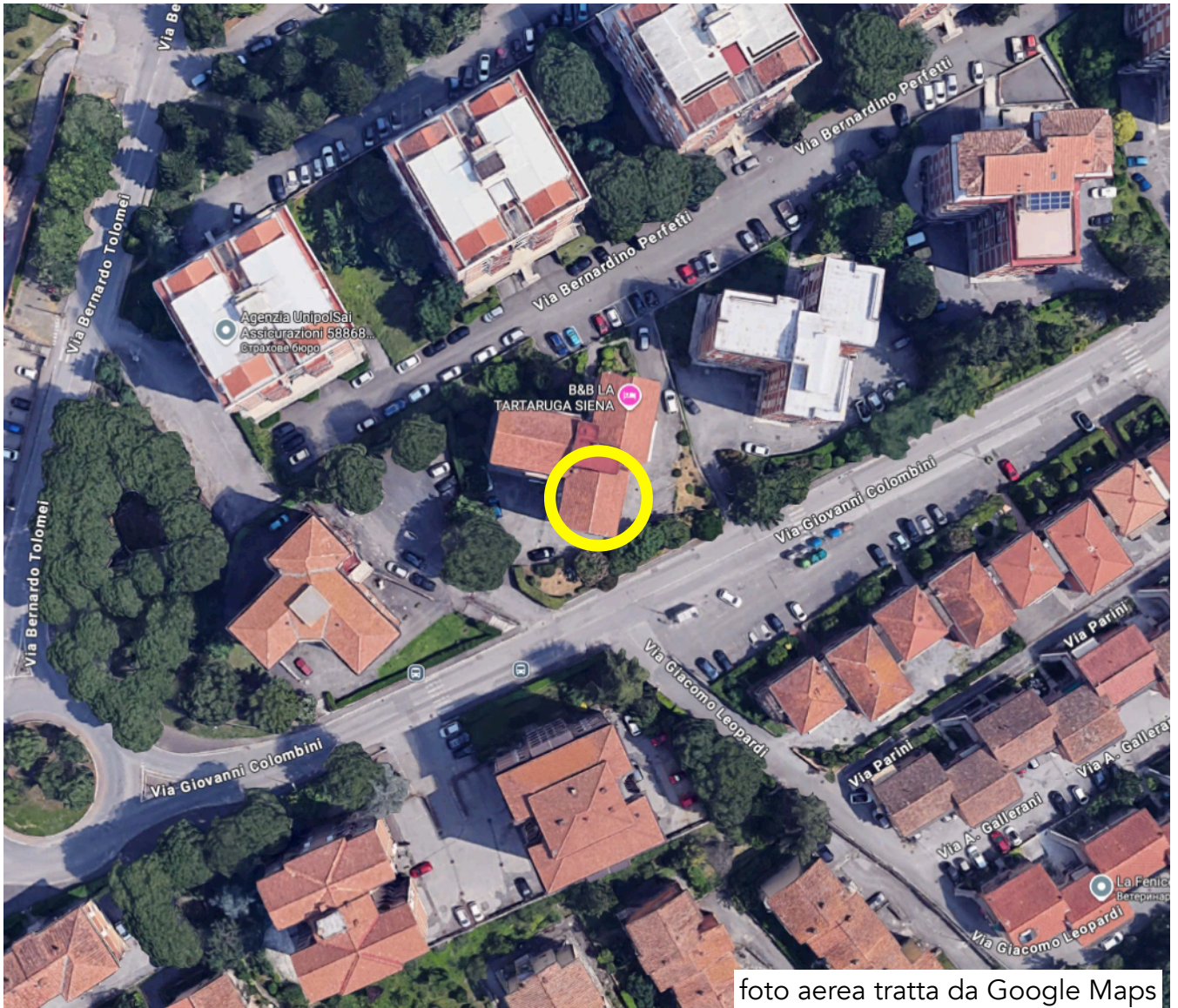
Le unità immobiliari oggetto della procedura sono situate nel Comune di Siena, nel quartiere Petriccio, area posta alla periferia settentrionale della città. L'immobile dista circa 4 km dal centro storico (Piazza del Campo). Si trova in Via Bernardino Perfetti civ. 9 ed è individuato dalle seguenti coordinate geografiche: 43°20'04.6"N – 11°18'02.3"E.

Il lotto è composto da un appartamento posto al sesto piano di un edificio condominiale con cantina ubicata al piano terra, e da un garage (box) anch'esso posto al piano terra.

Appartamento int. 17 (Fg. 12 P.IIa 1218 sub. 35)

L'unità immobiliare esecutata fa parte di un edificio costruito nella seconda metà degli anni Sessanta, composto da sei piani fuori terra. Il fabbricato è articolato in tre corpi di fabbrica a pianta rettangolare, disposti perpendicolarmente tra loro ed uniti dal corpo scala e gruppo ascensore condominiale. Ciascun blocco ospita ad ogni piano un'unità abitativa, garantendo così una buona illuminazione naturale ed una corretta aerazione degli ambienti. Il fabbricato si sviluppa tra Via Bernardino Perfetti e Via Giovanni Colombini.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, costituita da travi e pilastri intelaiati, con solai in latero-cemento e tamponamenti in muratura di laterizio. Le fondazioni sono del tipo a plinti. Le finiture esterne sono realizzate in cortina di mattoni e pannellature intonacate. Il piano seminterrato è rivestito in pietra. La copertura è a falde con manto in tegole marsigliesi. Le aperture sono regolari e verticalmente allineate; ciascun appartamento è dotato di balconi aggettanti con parapetti metallici. La copertura è a falde con manto in tegole marsigliesi.



Le sistemazioni esterne risultano costituite da aree a verde condominiale e da un piazzale asfaltato, con accesso carrabile ai garage (box) posti al piano terreno su Via G. Colombini.

L'accesso principale all'edificio avviene da Via B. Perfetti, tramite un cancellino metallico che da accesso al vialetto sul cortile condominiale, e da qui, attraverso una porta situata al piano terra, sul lato nord del fabbricato, mediante l'ascensore o la scala condominiale, si raggiunge il sesto piano, dove è situata l'unità immobiliare.

Un ingresso di servizio, che da accesso alla scala condominiale, si trova sul lato sud-est, verso via G. Combini, dove si trovano anche i garage.

Dal pianerottolo condominiale si accede all'appartamento attraverso un ingresso di circa 5,00 mq, dal quale si raggiungono il ripostiglio di circa 2,10 mq, la cucina di circa 8,00 mq e l'ampio soggiorno di circa 18,00 mq. La cucina ed il soggiorno dispongono di due balconi scoperti e tra loro distinti, trovandosi i due ambienti diametralmente opposti.



Dall'ingresso tramite un filtro costituito da una porta e da pannellature vetrate, con vetro stampato opalino, si accede al disimpegno, di circa 2,70 mq, della zona notte costituita da due camere da letto, una di circa 15,80 mq e l'altra di circa 16,40 mq, ed al bagno di circa 4,70 mq. Tutti gli ambienti risultano ben illuminati ed areati grazie alla presenza di finestre. La camera a sud è dotata di una porta-finestra che conduce ad un balcone coperto di circa 5,00 mq.

Tutti gli ambienti presentano un'altezza interna di circa 3,03 ml e risultano ben finestrati e naturalmente illuminati.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori chiari, mentre i soffitti presentano una cornice perimetrale decorativa e, in alcuni locali, un rosone centrale in gesso attorno ai punti luce, elementi caratteristici del periodo costruttivo.

Le pavimentazioni del soggiorno e dell'ingresso sono in travertino, mentre le camere ed il



ripostiglio presentano mattonelle in graniglia, materiale molto diffuso all'epoca per la sua resistenza e facilità di manutenzione. La cucina è pavimentata con piastrelle in clinker grigio scuro, mentre i rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle ceramiche rispettivamente bianche e rosa chiaro, fino a un'altezza di circa 1,60 m, con finitura ad intonaco tinteggiato bianco nella parte superiore.

Il bagno è dotato di vasca, lavabo, w.c. e bidet in ceramica chiara; è presente un boiler installato a parete. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, dotati di avvolgibili in PVC. Le porte interne della zona notte sono in legno, con doppia pannellatura liscia impiallacciata, essenza di colore scuro, mentre quelle della zona giorno sono vetrate con vetro stampato opalino, per favorire il passaggio della luce naturale nel corridoio.



Fronte da V. Colombini



Fronte da V. Colombini



Particolare balcone V. Colombini

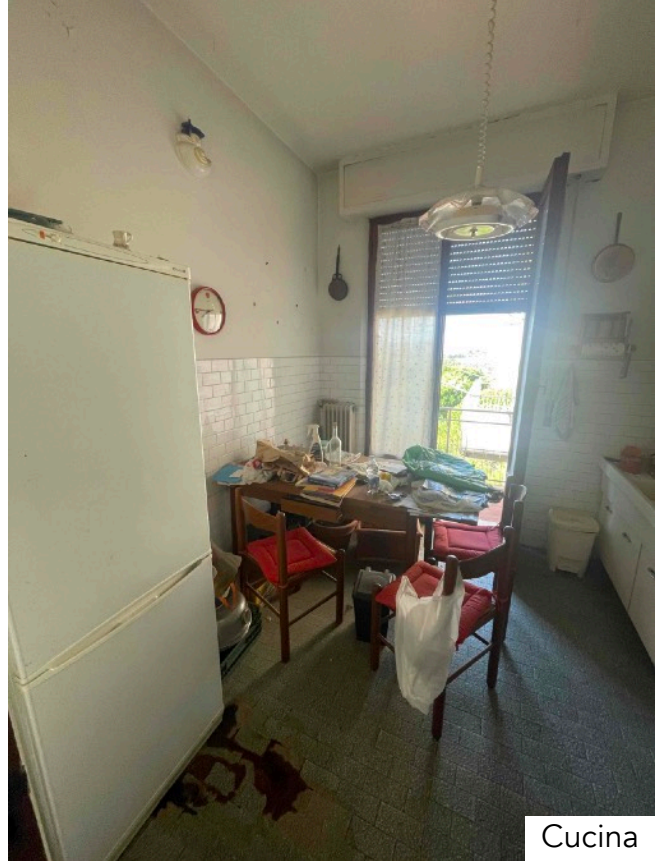
I balconi



Particolare facciata V. Colombini



Corridoio

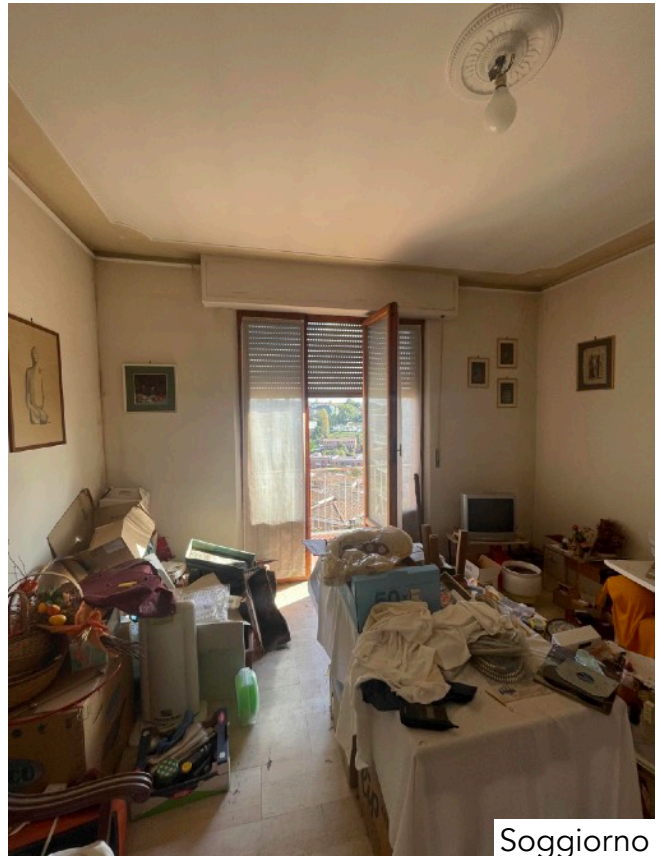


Cucina

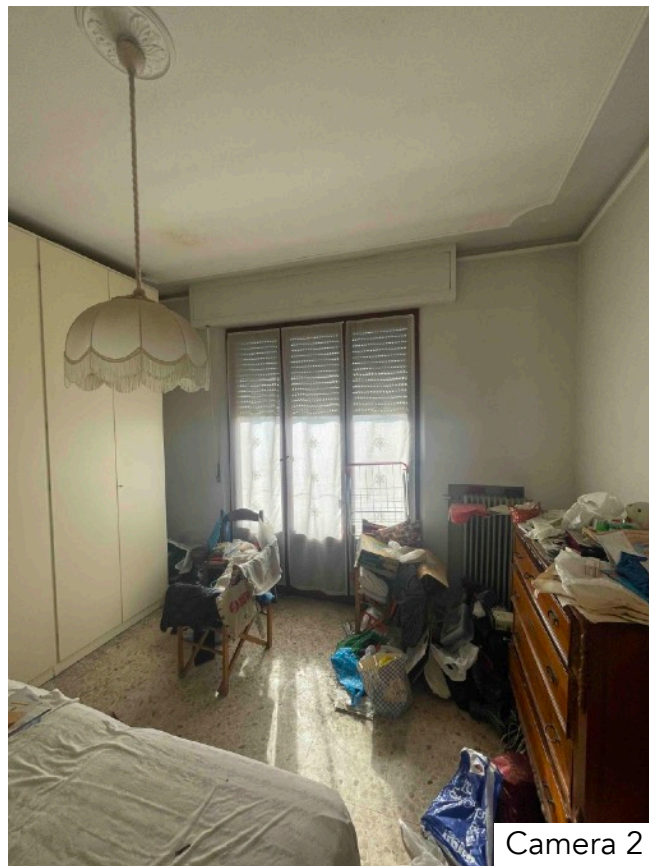
sono pavimentati in piastrelle di cotto e dotati di ringhiere metalliche verniciate di bianco, parzialmente arrugginite.



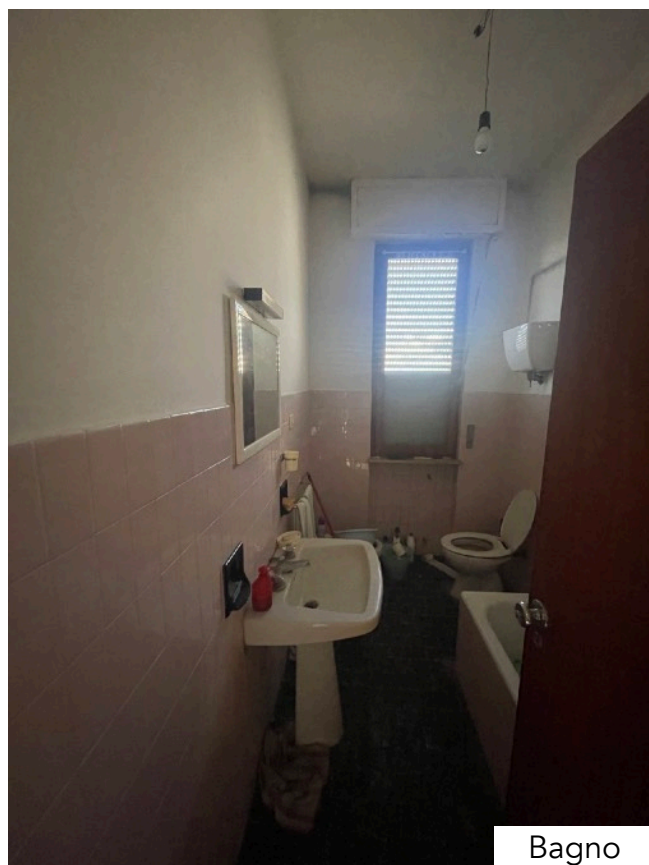
Soggiorno



Soggiorno



Le utenze di luce e gas sono autonome (il gas risulta staccato e privo del misuratore), mentre l'utenza acqua è condominiale con l'utilizzo di sotto-contatori.



La parte impiantistica è realizzata sotto traccia, a pavimento e nelle murature verticali.

I contatori dell'energia elettrica delle singole unità immobiliari sono ubicati nel vano tecnico indicato come centrale elettrica a comune.

In un ulteriore vano tecnico, posto sotto la scala condominiale, sono presenti i contatori idrici con relativa rete di distribuzione.

L'immobile risulta allacciato alla rete dell'acquedotto pubblico; gli scarichi delle acque nere sono convogliati nella fognatura comunale.

A seguito della dismissione dell'impianto di riscaldamento centralizzato (in precedenza ubicato nel vano della ex-centrale termica condominiale ed alimentato a olio combustibile come risulta dal certificato di collaudo del 25/06/1966) l'appartamento è stato dotato di caldaia murale a gas metano per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo. I terminali radianti sono costituiti da radiatori in ghisa. Al momento del sopralluogo la caldaia murale, precedentemente installata sul balcone della cucina, non risulta presente.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti o la loro dichiarazione di rispondenza.

La proprietà confina con scale condominiali, Fo Alessandro (sub. 34), Baldesi Sabrina e Brutti Patrizio (sub. 38) salvo se altri.

Si precisa che i nominativi dei confinanti sono stati desunti dalle documentazioni in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto).

Completa l'unità immobiliare una cantina, situata al piano terreno del fabbricato e raggiungibile dall'ingresso condominiale. Il locale si presenta come un vano unico di circa 2,25 mq calpestabili, con un'altezza interna di circa 2,47 ml. Il pavimento è in cemento grezzo, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco ed attrezzate con mensole. La porta di accesso è di tipo metallico.

Nel locale è presente l'impianto elettrico, realizzato sotto traccia, con un punto luce a parete ed una presa.



Cantina



Garage

Garage Fg. 12 P.Ila 1218 sub. 16

L'autorimessa è posta al piano terreno del fabbricato, al civico 9, con accesso carrabile dal cortile condominiale dal lato sud-est.

Il locale ha una superficie calpestabile di circa 9,10 mq, con un'altezza interna di circa 2,45 ml. Il pavimento è in cemento liscio, mentre pareti e soffitto sono intonacate e tinteggiate di bianco. A soffitto è presente una struttura metallica con mensole e ripiani in legno, utilizzati come superficie di deposito.

Il locale è dotato di impianto elettrico, con punto luce a soffitto e presa a parete. Attualmente il garage è adibito parzialmente a deposito di attrezzi e materiali vari.

La chiusura verso l'esterno è costituita da una

saracinesca metallica.



Garage



Garage

Superficie e consistenza delle unità immobiliari

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici nette calpestabili suddivise per ambiente.

Per individuare la superficie lorda, parametro ad uso e consuetudine utilizzato per la consistenza di vendita, ovvero per la superficie commerciale, sono stati misurati gli spessori delle murature interne, contabilizzandole fino alla concorrenza di 50,00 cm. e le murature perimetrali fino allo spessore di 25,00 cm.

Successivamente la superficie lorda è stata resa omogenea mediante l'utilizzo dei rapporti mercantili in base alle destinazioni d'uso dei locali e delle unità immobiliari di pertinenza.

TAB 1 - RIEPILOGO SUPERFICI CALPESTABILI E LORDE			
	Destinazione	Sup. calpestabile	Sup. lorda
	piano sesto	mq.	mq.
1	ingresso	5,00	
2	ripostiglio	2,20	
3	cucina	9,00	
4	soggiorno	18,05	
5	disimpegno	2,70	
6	bagno	4,70	
7	camera 1	16,40	
8	camera 2	15,80	
	totale (vani principali)	73,85	90,00
9	balcone scoperto 1	3,80	4,00
10	balcone scoperto 2	8,70	9,00
11	balcone coperto	5,00	5,20
	piano terra		
12	cantina	2,25	2,90
13	garage	9,10	11,20

La superficie lorda è stata uniformata in superficie commerciale in base ai rapporti mercantili di conversione.

TAB. 2 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE

Destinazione	Rapp. mercantile	Sup. reale mq.	Sup. comm. mq.
sup. vani principali	100%	90,00	90,00
balcone coperto	35%	5,20	1,82
balcone scoperto	25%	13,00	3,25
cantina indiretta	20%	2,90	0,58
garage indiretto	50%	11,20	5,60
Totale superficie commerciale			101,25

Il bene pignorato è attualmente libero da persone, ma risulta ammobiliato. Risulta in mediocri condizioni di conservazione, nei balconi si riscontrano porzioni di battiscopa scollato ringhiere metalliche arrugginite, la parte esterna degli infissi lignei risulta deteriorata dagli agenti atmosferici. Le pareti agli angoli con il soffitto presentano aloni scuri di muffa ed umidità, così come nell'angolo nord-ovest della camera finestrata e nel bagno. Il balcone a nord è coperto da guano di piccione e in tutti gli ambienti sono depositati oggetti e scatoloni ad uso magazzino. Altresì, il garage e la cantina si presentano in buone condizioni.

Si evidenzia che il debitore è titolare per legge, quale proprietà indivisa, di beni comuni non censibili che non sono stati oggetto di il pignoramento.

Oltre a quanto stabilito per legge in base al Codice Civile, tali beni trovano elenco nel regolamento di condominio all'art. 3: *"Sono oggetto di proprietà comune in modo indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i Condomini, in proporzione delle quote di proprietà di cui sopra risultanti anche dalla tabella A (quote millesimali), determinate in base al valore ed al volume di ogni singola proprietà:*

- a) l'area su cui sorge l'edificio compreso il piazzale e la strada di accesso ai garage;*
- b) le fondazioni, i muri maestri, i cornicioni, le grondaie, le soffitte, il tetto e le opere di recinzione dell'intera area;*
- c) gli anditi e le scale con relativa illuminazione, il casellario per la corrispondenza, il portone d'ingresso, le porte interne che immettono in locali comuni, l'ascensore;*
- d) i locali destinati a macchinari di proprietà comune;*
- e) gli impianti di riscaldamento centrale, di energia elettrica, di T.V., di citofono, di acqua (compreso il contatore centrale), ciascuno fino alla diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli Condomini;*
- f) le fognature e i canali di scarico;*

g) L'antenna multipla per la televisione, le cui spese di manutenzione saranno a carico di tutti in parti uguali;

h) i telai e i vetri delle finestre comuni, le canne fumarie collettive;

i) motori dei vari impianti, il deposito dell'olio combustibile;

l)-gli eventuali accessori messi a disposizione dell'Amministrazione del condominio, come lo scaleo, le piante di fiori, lo zerbino, i mezzi di lotta antincendio etc.

Si ritiene che allo stato attuale i locali indicati come "spazio comune" nella planimetria catastale del piano sesto e del piano terreno dell'unità staggita, privi di autonomo identificativo catastale, non siano vendibili separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza.

Ovvio che, come quasi tutto ciò è bene immobile, se sottoposti a variazioni e frazionamenti catastali che di specie devono coinvolgere sia l'unità staggita, a cui sono collegati quali pertinenze, che il Condominio di riferimento per le opportune autorizzazioni e delibere, potrebbero acquisire autonomia catastale e rendita propria per essere alienati.

Al fine del regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c è possibile constatare che al momento del sopralluogo l'esecutata non risulta occupare i locali, che sono passati sotto la custodia dell'IVG.

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:

- I dati riportati nel pignoramento e nell'istanza di vendita sono corretti rispetto alla descrizione attuale: le coordinate catastali dell'immobile corrispondono con quanto individuato nell'atto di pignoramento e consentono di identificare il bene in maniera univoca. Tuttavia il pignoramento non è stato esteso ai BCNC, come meglio specificato al punto 7 che precede.

scheda di P.O. di riferimento - normativa vigente sull'area	
Sottosistemi funzionali del territorio urbanizzato, sottosistemi ambientali e insediativi del territorio rurale	Sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto - tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)
Interventi	disciplina di intervento di tipo 5 (t5)
Zona Territoriale Omogenea	B

l'edificio in oggetto è situato nel Comune di Siena, in via Bernardino Perfetti, 9.

Il comune di Siena è dotato di Piano Operativo con deliberazione n. 216 del 25/11/2021 e pubblicato sul BURT n. 52 del 28/12/2021. Si riportano gli art. delle NTA:

• **Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

1. *In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:*

t1 - Disciplina di intervento di tipo 1:

edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I),OMISSIS;

t2 - Disciplina di intervento di tipo 2:

edifici e complessi edilizi di valore storico e interesse documentale, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso P.O.OMISSIS

t3 - Disciplina di intervento di tipo 3:

OMISSIS

t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:

OMISSIS

t5 - Disciplina di intervento di tipo 5:

- edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;

- edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

t6 - Disciplina di intervento di tipo 6:

OMISSIS

2. *I sei tipi di disciplina d'intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti delle presenti Norme.*

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.

3. *In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3,OMISSIS*

• **Art. 32 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)**

1. *La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche, agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.*

2. *La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, nel rispetto delle altre disposizioni del presente Titolo III Interventi, consente:*

a. gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge;

b. per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari, le addizioni volumetriche realizzate mediante ampliamento una tantum fino ad un massimo di 40 mq. di SE all'esterno della

sagoma esistente, mentre per gli edifici bifamiliari e per quelli con SE complessiva inferiore a 350 mq. plurifamiliari, l'ampliamento una tantum fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo. Tali ampliamenti non sono consentiti per le unità abitative che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente; l'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente. Le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio o in sopraelevazione di porzioni più basse nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella dell'organismo edilizio esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati; in particolare, nel caso di edifici appartenenti al territorio rurale, l'appropriatezza e la compatibilità degli interventi di addizione volumetrica saranno valutate in Commissione comunale per il paesaggio tenendo conto della valenza del contesto paesaggistico di riferimento nel suo complesso, della prossimità a beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico e dell'intervisibilità da e verso beni ed edifici/complessi di valore storico, tipologico, testimoniale e paesaggistico;

c. per le strutture turistico-ricettive esistenti, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto, cambi d'uso di edifici o manufatti presenti nel resede di riferimento se finalizzati all'ampliamento dei servizi ricettivi; sono altresì consentiti gli interventi comportanti addizione volumetrica una tantum con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, da realizzarsi anche in tutto o in parte interrata o seminterrata e nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella dell'organismo edilizio esistente. Laddove l'edificio si trovi in condizioni di forte declivio, tale intervento può comportare anche il rimodellamento del suolo a valle, al fine di reperire nuovi spazi abitabili/agibili ai piani seminterrati, ferme restando le altezze (Hmax) esistenti a monte.

3. La disciplina di tipo 5 (t5), per gli edifici residenziali, consente limitati rialzamenti, fino ad un massimo di 0,40 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio, fermo restando che, qualora tali rialzamenti comportino aumento di SE, concorrano agli ampliamenti di cui al precedente comma 2, lettera b.

• **Art. 59 Aspetti generali dei tessuti**

1. Il territorio urbanizzato è articolato nei seguenti sottosistemi funzionali, riprendendo quanto individuato dal Piano Strutturale:

- Centro Storico (CS)
- Propaggini del centro storico (PR)
- Urbanizzato compatto (UC)
- Aree Miste (AM)
- Filamenti Urbani (FU).

2.OMISSIS

• **Art. 60 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato**

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati. Tali disposizioni si applicano anche per le porzioni di pertinenza che eventualmente si estendono in territorio rurale fino ad un massimo di 50 ml dal limite del territorio urbanizzato.

2. Gli interventi nei sottosistemi del Centro storico (CS) e delle Propaggini (PR) ...OMISSIS

3. Oltre all'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 38 delle presenti Norme sono ammesse le pergole ombreggianti per la sosta delle auto (e non), dotate o meno di impianti solari termici e/o fotovoltaici in copertura libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, ma realizzate con membrature portanti (orizzontali e verticali) di dimensioni, consistenza e sistema di ancoraggio a terra tali da far assumere al manufatto caratteristiche di natura strutturale nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino

ad un massimo di complessivi 90 mq.;

- nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici ...OMISSIS*
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;*
- la struttura non può essere tamponata;*
- la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.*

Tali manufatti sono opere pertinenziali di rilevanza edilizia; nel caso siano di pertinenza di edifici con disciplina di intervento t4, t5 e t6, gli stessi non concorrono alla dimensione massima consentita per gli interventi pertinenziali di cui al precedente art. 31.

4. *La realizzazione di piscine è consentita limitatamente ai sottosistemi funzionali dell'Urbanizzato compatto (UC) e dei Filamenti urbani (FU). La superficie della vasca non potrà essere superiore al 10% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. Non è consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%. La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:*
- la profondità massima non dovrà superare 1,80 ml.;*
 - la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;*
 - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;*
 - eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;*
 - l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabbeccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.*
5. *È consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o*

intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.

6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del P.O. sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

• **Art. 72 Discipline generali dell'Urbanizzato Compatto (UC)**

1. Il sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) comprende quella che nel caso di Siena può essere definita la città contemporanea o la "città esterna", ovvero i tessuti urbanistici che si sono costituiti, nel dopoguerra, intorno alla città storica e consolidata, nonché le principali parti che, a partire dagli anni '50, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione. In massima parte rappresentano le zone residenziali dove, in relazione alla cospicua presenza di abitanti, sono presenti attività commerciali e servizi con prevalenti caratteristiche di quartiere.

2. Nel sottosistema dell'Urbanizzato Compatto (UC) la formazione di nuove unità immobiliari è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 50 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.

3. Nel sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto (UC) sono sempre consentiti, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni

d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, come definite al precedente art. 15.

4. Per le funzioni ammesse nel sottosistema, in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, mentre i parcheggi di relazione per le attività commerciali, di cui all'art. 19, devono essere sempre reperiti.

• Art. 75 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3)

1. Sono ambiti a destinazione quasi esclusivamente residenziale - con eccezione dei piani terra in alcuni casi - con tipologie a media/alta densità - case a blocco o in linea - che, insieme al tessuto UC2, costituiscono gran parte dei quartieri recenti di Siena.

2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.

3. All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.

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 al combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del DPR 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:

- Il materiale reperito presso il Comune di Siena, ha consentito di restituire i seguenti titoli edilizi:

- **Licenza Edilizia n. 10671 del 27/04/1965**, di cui alla domanda del 18/01/1965 prot. 1400 per *costruzione di un fabbricato di civile abitazione in località Torre Fiorentina , lottizzazione Sergardi (lotto n. 1)*, richiedente XXXXX XXXXX
 - Parere Favorevole della Commissione Edilizia del 10/02/1965;
 - Parere favorevole della Soprintendenza prot. 545 del 31/03/1965;
 - Nota dei Vigili del fuoco n. 2136 del 31/03/1965;
 - Parere favorevole Ufficiale sanitario del 22/04/1965;
 - Inizio lavori 26/06/1965.
- **Licenza Edilizia n. 11802 del 20/06/1966**, di cui alla domanda prot. 15028 del 07/06/1966 per *variante alla Pratica n. 10671/65 per le modifiche interne relative agli appartamenti situati al piano terzo ed al piano sesto del fabbricato in corso di costruzione in Siena località Torre Fiorentina (lotto n. 1)*, richiedente XXXXX XXXXX.
 - Parere Favorevole della Commissione Edilizia del 15/06/1966;
 - Fine lavori del 23/06/1966 . Accertamento fine lavori del 19/07/1966.
- **Abitabilità n. 54 del 06/07/1966** per 18 quartieri in Via Quinto Settano.
- **Pratica 627/1985C** di cui alla domanda prot. 149 del 02/01/1986 presentata ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/1985, *per il condono edilizio riguardante lo spostamento della porta interna di separazione tra il reparto giorno e il reparto notte, intervento realizzato nell'anno 1967*, richiedente XXXXX XXXXX in qualità di proprietaria dell'appartamento.

Dopo tali pratiche non risulta agli atti altra documentazione attestante ulteriori lavori sull'immobile.

Visto quanto presente agli atti presso l'Amministrazione Comunale è possibile affermare, ai

sensi dell'art. 9 bis comma 1 bis e 1 ter del DPR 380/2001 e s.m.i., che l'immobile esecutato risulta conforme ai titoli depositati.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte:

Al momento dell'accesso forzoso, effettuato congiuntamente al responsabile dell'IVG ed al fabbro, l'immobile non risulta occupato e non risultano titoli di godimento a favore di terzi ([all. 022](#)).

L'appartamento risulta arredato e corredato di mobilio ed attrezzature fisse, quali angolo cottura, sanitari ecc..

L'esecutata è titolare del bene per l'intero diritto di proprietà come da contratto di compravendita a rogito notaio Vieri grillo Rep. 5897 del 1985 e per diritti di successione del fratello e della madre (vedi punto 2 che precede).

La famiglia anagrafica è composta dalla sola esecutata che risulta residente in Via Bernardino Perfetti 9 int. 17 Siena (SI).

Si allegano i Certificati Storici di Residenza e di Stato di Famiglia di Gittarelli Loredana ([all. 020 e 021](#)).

Il bene non è occupato da terzi e non sono in essere contratti di affitto ([all. 022](#)).

Come da disposizioni si procede alla determinazione del "giusto prezzo della locazione" e della relativa "indennità d'occupazione":

A - "giusto prezzo della locazione"

al fine di ottemperare a quanto richiesto lo scrivente ha preso a riferimento svolto i debiti controlli ed i passaggi di calcolo descritti in proseguo:

- 1 - preso a riferimento la superficie lorda del fabbricato sopra calcolata;
- 2 - ricercato sulla zona di competenza di Siena l'offerta di immobili simili e della relativa domanda che si riscontra;
- 3 - effettuato analisi e sintesi valutativa.

Si prende a riferimento la metratura calcolata ed arrotondata di 97,50 mq. commerciali.

L'offerta di tale tipologia di immobili è, tutto sommato, relativamente bassa: prima periferia, piano alto con ascensore, box auto con accesso solo dall'esterno.

Le offerte reperite sul mercato, anche mediante le agenzie immobiliari della zona, portano ad un intervallo tra i 6,00 ed i 10,00 €/mq. commerciale.

In rapporto alla metratura indicata di 97,50 mq. commerciali, alla tipologia di immobile, dello stato manutentivo, delle finiture e la posizione nel contesto della zona, si ritiene adeguato come giusto prezzo della locazione un canone di €. 7,00/mq./mese.

Questo individua il **giusto prezzo della locazione** in:

mq. commerciali 97,50 x 7,00 €. = 682,25 €/mese, pari a **8.190,00 €/annui**.

B - "indennità di occupazione"

la determinazione della "indennità d'occupazione" consiste nella metà del "giusto prezzo della locazione", ovvero €. 682,25 : 2 = €. 341,12/mese arrotondato discrezionalmente a €. **341,00/mese** pari ad €. **4.092,00/annui**.

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

L'esecutata risulta di stato libero e si allega certificato ([all. 021](#)).

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):

L'immobile non rientra nella casistica sopra esposta.

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE):

Gli impianti, come del resto l'intera abitazione, versano in mediocri condizioni di manutenzione.

L'impianto elettrico è di tipo sotto-traccia con forassiti e scatole di derivazione e punti luce a parete e soffitto

L'impianto idrico è costituito dalla rete di distribuzione dell'acqua diretta e dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto termico è costituito da una rete di terminali in ghisa, con tubazioni entro-traccia, e raccordati per essere pilotati da una caldaia murale a gas (ad oggi assente) che doveva essere ubicata nel balcone della cucina.

L'adduzione acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler posizionato nel bagno.

I certificati di conformità della parte impiantistica non sono stati reperiti.

- in data 30/01/2026 è stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) che pone l'unità immobiliare in "Classe Energetica G" con un consumo di 186,04 kWh/mq.anno ed è stata inserita nel portale SIERT della Regione Toscana con Codice 987589 ([all. 023 e 024](#))

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 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.) :

- per la tipologia dei beni ed il vincolo di accessorietà e stretta utilità dell'autorimessa all'appartamento, si procede con la formazione di un **unico lotto**:

Vendita a corpo di appartamento di civile abitazione, con cantina e garage non direttamente collegati all'abitazione, posto nel Comune di Siena, in Via Bernardino Perfetti n. 9:

abitazione censita al NCEU del Comune di Siena al Fg. 12 P.IIa 1218 Sub. 35, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Sup. totale 93 mq., Sup. tot. escluse aree scoperte 88 mq, rendita €. 1.036,79, p 6-T.

garage censito al NCEU del Comune di Siena al Fg. 12 P.IIa 1218 Sub. 16, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 9 mq., Sup. totale 12 mq., rendita €. 72,98, PT.

L'unità immobiliare è posta al piano sesto, identificata con l'int. 17, con accesso da resede condominiale e raggiungibile tramite scale condominiali interne ed ascensore. E' composta da un ingresso, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno/pranzo, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno, due balconi scoperti ed un balcone coperto. Di corredo all'appartamento c'è una cantina, posta al piano T, raggiungibile dal corridoio condominiale. Al piano T si trova anche il garage, di uso esclusivo ma non direttamente collegato all'abitazione, raggiungibile dal piazzale condominiale in modo sia pedonale che carrabile. Il lotto ha una superficie commerciale di circa 97,30 mq.

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni

della stima, ivi compresa la riduzione finale 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.

L'esperto procederà alla valutazione del bene secondo i seguenti sotto-capitoli:

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La tipologia degli immobili esecutati (appartamento civile abitazione con annessa cantina e garage consiglia fortemente la formazione di un lotto unico, considerando che la caratteristica unitaria dei beni incrementa l'interesse sul mercato.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Trattandosi di cespiti "d'uso comune", con ben definito "segmento di mercato" quali un appartamento con cantina e garage, ubicati in una zona della città con un mercato delle compravendite piuttosto dinamico, si ritiene di poter adottare il sistema di stima del MCA (Market Comparison Approach).

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.

La stima rappresenta, per sua caratteristica, un parametro "**oscillante**", ben intuibile se si considera che il "prezzo" rappresenta il valore di un bene riferito al momento della sua richiesta e/o transazione, per cui è incardinato temporalmente al momento della redazione della perizia di stima (ovvero oggi) e la "stima" rappresenta una previsione di valore, dato dalla comparazione dei prezzi, che si verificherà al momento della transazione; per cui incardinato temporalmente al futuro (ovvero domani).

Per individuare beni *comparabili* con il *soggetto* [immobile con **destinazione d'uso civile abitazione, con cantina (catastalmente A/2) e garage (catastalmente C/6)**], sono state ricercate nella zona tipologie simili che siano state oggetto di compravendita in un arco temporale di 5-6 mesi, così da avere la possibilità di avere dei dati recenti per le analisi di stima: dal 01/06/2025 al 01/01/2026.

La scelta di concentrare la ricerca negli ultimi sei mesi è dovuta al fatto che l'indagine di mercato condotta nella zona mediante interviste ed incontri con operatori economici del settore ha evidenziato un mercato sufficientemente dinamico, anche se legato a valori non brillanti.

Nel lasso di tempo indicato sono state rinvenute varie transazioni, di cui 3 riferite a beni analoghi per destinazioni e ambito di insistenza tali da essere idonee alla comparazione:

- A. la prima compravendita è del 11/06/2025, appartamento civile abitazione cat. catastale A/2, sito in Via Colombini 25, al quarto piano, con cantina/magazzino, censito al fg. XXXXX p.lla XXXXX sub. XXXXX, rogito notaio XXXXX XXXXX con sede a XXXXX (XXXXX) repertorio XXXXX del XXXXX;
- B. la seconda compravendita è del 11/09/2025, appartamento civile abitazione cat. catastale A/2, sito in Via Dante Alighieri 5, al secondo piano, con cantina/magazzino e garage, censito al fg. XXXXX p.lla XXXXX sub. XXXXX, rogito notaio XXXXX XXXXX con sede a XXXXX (XXXXX) repertorio XXXXX del XXXXX;
- C. la terza compravendita è del 30/12/2025, appartamento civile abitazione cat. catastale A/2, sito in Via Colombini 30, al terzo piano, con cantina/magazzino, censito al fg. XXXXX p.lla XXXXX sub. XXXXX, rogito notaio XXXXX con sede ad XXXXX (XXXXX) repertorio XXXXX del XXXXX;

Le tre unità immobiliari prese a riferimento comparabile sono simili al soggetto per quanto riguardano le ubicazioni, tipologia di condominio, tipologia costruttiva e caratteristiche di finitura, dotazioni.

Per i calcoli e le operazioni di verifica effettuate al fine di esprimere il più probabile valore di stima (complessivo ed al mq.) si rimanda al “rapporto valutativo e soluzione MCA di stima” allegato al presente elaborato peritale ([all. 025](#)).

L'immobile non risulta locato ed il pignoramento interessa l'intera piena proprietà.

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

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

In merito a punto C.4 si indica il più probabile valore del lotto ed il corrispettivo valore a mq. commerciale in regime di libero mercato, premesso che per i calcoli eseguiti si rimanda a quanto riportato nel “rapporto valutativo e soluzione MCA di stima” allegato al presente elaborato peritale ([all. 025](#)):

Valore di Stima MCA (arrotondato) € 224.000,00 complessivi

Valore di Stima al mq. commerciale € 2.212,35/mq. commerciale

TAB. 3 - VALORE IN ORDINARIETÀ DI MERCATO			
superficie commerciale abitazione	101,25	2.212,35 €	224.000,00 €
a detrarre spese condominiali dovute *			-1.750,00 €
Valore cespite			222.250,00 €

* Come da indicazioni della giudice delegata

stima vendita forzosa

Tenuto conto della tipologia di vendita, in base a quanto indicato dalla Giudice delle Esecuzioni in relazione alla vendita forzosa, si applica dei un correttivo al ribasso del 15% a garanzia di eventuali vizi e/o pendenze che in questa fase non sono palesemente riscontrabili.

TAB. 4 - VALORE A BASE D'ASTA		
valore ordinario alla data di perizia		222.250,00 €
riduzione per tipologia di vendita	-15,00%	-33.337,50 €
valore a base d'asta		188.912,50 €
Valore a base d'asta discrezionalmente arrotondato		189.000,00 €
<i>in lettere Euro Centottantanovemila zero centesimi</i>		

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:

- gli immobili sono pignorati per intero e non ricadono nella casistica disposta dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

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 :*

l'immobile non ricade nella casistica del punto sopra indicato.

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

l'immobile non ricade nella casistica del punto sopra indicato.

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

Vendita a corpo di appartamento di civile abitazione, con cantina e box auto pertinenziale non direttamente collegati all'abitazione, posto nel Comune di Siena, in Via Bernardino Perfetti n. 9:

abitazione censita al NCEU del Comune di Siena al Fg. 12 P.IIa 1218 Sub. 35, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani, Sup. totale 93 mq., Sup. tot. escluse aree scoperte 88 mq, rendita €. 1.036,79, p6-T.

garage censito al NCEU del Comune di Siena al Fg. 12 P.IIa 1218 Sub. 16, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 9 mq., Sup. totale 12 mq., rendita €. 72,98, PT.

- L'unità immobiliare è posta al piano sesto, identificata con l'int. 17, con accesso da resede condominiale e raggiungibile tramite scale condominiali interne ed ascensore. E' composta da un ingresso, un ripostiglio, una cucina, un soggiorno/pranzo, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, due balconi scoperti ed un balcone coperto. Di corredo all'appartamento c'è una cantina, posta al piano T, raggiungibile dal corridoio condominiale. Al piano T si trova anche il garage pertinenziale, di uso esclusivo ma non direttamente collegato all'abitazione, raggiungibile dal piazzale condominiale in modo sia pedonale che carrabile. Il lotto ha una superficie commerciale di circa 97,30 mq.

Siena, 02 febbraio 2026

In fede

dott. arch. Sandro Senni

(Sottoscritto digitalmente ai sensi

dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Allegati:

-  All. 001 VSF Fg. 12 P.IIa 1218 Sub. 35.pdf
-  All. 002 VAF Fg. 12 P.IIa 1218 Sub. 35.pdf
-  All. 003 VSF Fg. 12 P.IIa 1218 Sub. 16.pdf
-  All. 004 VAF Fg. 12 P.IIa 1218 Sub. 16.pdf
-  All. 005 EDM Fg. 12 P.IIa 1218.pdf
-  All. 006 PLN_Fg 12 P.IIa 1218 Sub 35.pdf
-  All. 007 PLN_Fg 12 P.IIa 1218 Sub 16.pdf
-  All. 008 planimetria condono modifiche interne 627_1985C .jpeg
-  All. 009 planimetria pratica 11802_1966 variante alla 10671_65.jpeg
-  All. 010 Titolo compravendita 1985.pdf
-  All. 011 2010_03_10 Trascriz. reg. part. 1368 succ. causa morte.pdf
-  All. 012 2012_12_13 Trascriz. reg. part. 6232 succ. causa morte.pdf
-  All. 013 2019_08_14 iscriz. reg. part. 1477 ipoteca giudiz.pdf
-  All. 014 2023_07_05 iscriz. reg. part. 963 ipoteca giudiz..pdf
-  All. 015 2023_12_27 Trascriz. reg. part. 8764 pign. imm.pdf
-  All. 016 2025_05_28 Trascriz. reg. part. 3791 accet. tacita eredità.pdf
-  All. 017 Regolamento condominio Perfetti 9.pdf
-  All. 018 TABELLE MILLESIMALI PERFETTI 9.pdf
-  All. 019 oneri e spese condominio.pdf
-  All. 020 storico_Marcato.pdf
-  All. 021 STATO DI FAMIGLIA E STATO CIVILE Marcato.pdf
-  All. 022 ENTRATE_AGEDP_SI_REGISTRO.pdf
-  All. 023 ape_987589_300126_1769770600_11530.pdf.p7m
-  All. 024 RIAPE_20260130_11530_1769771092.pdf
-  All. 025 MCA x stima E.I. 2_2024.pdf
-  All. 026 Doc. fotografica via B. Perfetti.pdf
-  All. 027 Perizia 2024_002 privacy.pdf