



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 33/2025

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

ALL'ILL.MA G. E. D.SSA MARTA DELL'UNTO

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

La sottoscritta Geom. Laura Pieroni nata a Sinalunga il 19.03.1969 e residente in Montepulciano via del Poggiolo n° 40, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al n° 907, con studio tecnico in Montepulciano via di San Donato n° 13, nominata come Tecnico Esperto ex art. 568 c.p.c. con Decreto di fissazione di prima udienza emesso in data 24 maggio 2025 nella procedura in epigrafe pendente presso il Tribunale di Siena, per mezzo di giuramento telematico, HA DICHIARATO di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato, nonché di accettarlo, GIURANDO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO CONFERITOLE.

Il compendio pignorato è formato da un appartamento con garage di pertinenza su edificio condominiale in Chianciano Terme (SI) via Le Piane n. 53.

Il pignoramento è stato promosso da

quale creditrice nei confronti

della somma di € 52.724,58

per stipula di varie negoziazioni per le quali il sig.

ha prestato specifiche

fidejussioni a garanzia del debito.

In data 26 gennaio 2024 veniva notificato a

e in data 10 febbraio 2024

ad . in solido tra loro, Decreto Ingiuntivo per il pagamento della somma di € 52.724,58 oltre gli interessi come da decreto, alle somme non imponibili ed ai compensi professionali del procedimento monitorio.

Il decreto ingiuntivo sopra riportato è divenuto definitivamente esecutivo in data 29 marzo 2024.

In mancanza di pagamento .

ha sottoposto ad esecuzione forzata a norma dell'art. 555

c.p.c. i seguenti diritti immobiliari nei confronti del sig.

Piena proprietà sui beni immobili siti in Chianciano Terme (SI) individuati al Catasto dei Fabbricati del detto Comune come:

- **Foglio 18 p.lla 141 sub. 41** Categ. A/2
- **Foglio 18 p.lla 141 sub. 20** Categ. C/6

Intestati al sig.

- Diritto di Proprieta' per 1/1

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti, è stata fissata per il *giorno 5 dicembre 2025 ad ore 12:30.*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data *01 luglio 2025* si effettua richiesta dei titoli opponibili all'Agenzia delle Entrate di Montepulciano
- In data *10 ottobre 2025* viene effettuato il sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato
- In data *17 ottobre 2025* viene effettuato il secondo sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato, in quanto il primo non è andato a buon fine
- In data *16 ottobre 2025* viene effettuata ricerca ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Siena – per la ricerca dei titoli di provenienza riguardanti la proprietà.
- In data *16 ottobre 2025* viene effettuata richiesta copia dell'ultimo titolo di provenienza presso l'Agenzia delle Entrate di Siena.
- In data *12 ottobre 2025* vengono richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme (SI) i titoli edilizi che hanno interessato il fabbricato,
- In data *17 ottobre 2025* vengono ottenuti i certificati anagrafici e di stato civile del debitore al Comune di Chianciano Terme (SI) e in data *22/10/2025* al Comune di Arezzo ove attualmente risiede.

Per quanto sopra, eseguite tutte le operazioni necessarie ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico, la scrivente

ESPONE

le risultanze e le conseguenti valutazioni secondo i compiti specifici che seguono cui è tenuto ad eseguire l'esperto estimatore.

QUESITI

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative*

Pag. 3



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

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

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

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

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

- 2) 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;*
- 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;*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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.;

- 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;*
- 9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*
- 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*
- 11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

- 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;

- 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;*

- 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);*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

18) *se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:*

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;

19) *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

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

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*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Adempimenti ulteriori

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno *trenta giorni* prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

- estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;
- ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonici e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario;

ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; 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; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- comuni;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

- 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 sottoscritta, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato in modalità PCT al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 co. 2 c.p.c..

E' stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Certificazione Notarile, redatta dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) in sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, nonché della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CHIANCIANO TERME:

- FOGLIO 18 - PARTICELLA 141 SUB. 41, Categoria A/2 classe 3 – consistenza 4 vani - Rendita € 475,14 – Zona Censuaria 2 - Sup. Cat. 69 mq. totale escluse aree scoperte 65 mq.
- FOGLIO 18 - PARTICELLA 141 SUB. 20 Categoria C/6 classe 3 – consistenza 25 mq - Rendita € 165,27 – Zona Censuaria 2 - Sup. Cat. 29 mq.

Intestazione:

DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1 / 1

Le particelle catastali di cui sopra hanno subito le seguenti MUTAZIONI DEI DATI CATASTALI:

La particella catastale 141 è stata trasferita al Catasto Fabbricati dal Catasto Terreni con Tipo Mappale del 12/09/1989 in atti dal 14/09/1989 TM 55798/89 (n. 1468.1/1989) con qualità Ente Urbano.

Entrambi i subalterni sono stati costituiti con denuncia di Nuova Costruzione presentata in data 15/09/1989, prot. n. 10496, in atti dal giorno 07/05/1991 e non hanno subito mutazione nei dati.

Si precisa infine che l'indirizzo corretto delle due unità immobiliari non è Via Le Piane, 53 come riportato negli atti catastali ma Via B. Buoizzi, 53 come riportato nelle certificazioni anagrafiche allegate.

Si allegano Visure Catastali storiche delle unità immobiliari (all. 1).

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (14/03/2025), vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena – servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:

per l'intera proprietà, il compendio immobiliare pignorato è pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA DEL GIORNO 25 GIUGNO 2018 REP. 67325 – RACC. 19204 a rogito del notaio Giuseppe De Stefano, notaio in Castiglion Fiorentino (AR) e TRASCRITTO presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano IL



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

GIORNO 29/06/2018 AL 2562 R.G. – 1865 R.P. dai sig.

comproprietari ciascuno

per la quota indivisa di 1/2.

La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, come determinate dall'art. 1117 del codice civile.

La provenienza ai suddetti

sopra generalizzati, è la seguente:

- Successione ereditaria di apertasi in data 27.4.2007 ed oggetto della denuncia n. 9 vol. 582 anno 2008 inoltrata all'Ufficio del Registro di Roma e trascritta in data 10.11.2008 al n. 3385, regolata da testamento olografo in data 8.2.2007 pubblicato con verbale del notaio Paola Lanzo di Roma in data 8.5.2007 repertorio 32591 (registrato a Roma 4 il 21.5.2007 al n. 7084 serie 1T) in forza del quale il cespite in oggetto è stato assegnato ai figli ciascuno per la quota indivisa di ½.

- Atto del notaio Italo Gisolfi di Roma in data 12.1.2000 repertorio 51292 (debitamente registrato e trascritto il 21.1.2000 al n. 222) in forza del quale divenne unico titolare dell'immobile in oggetto;

- Successione ereditaria di apertasi in data 28.4.1999, oggetto della denuncia 31 vol. 18513 anno 1999 presentata all'Ufficio del Registro di Roma, trascritta il 2.2.2009 al n. 326 in forza di legge a favore del coniuge della madre in relazione a tale successione risulta eseguita trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 21.1.2000 al n. 221;
- Atto di Compravendita del notaio Cinelli in data 18.9.1990 repertorio 16089 (debitamente registrato e trascritto il 21.9.1990 al n. 2877) con il quale acquistò l'immobile in oggetto.

- 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 allega alla presente relazione:

- le planimetrie catastali delle unità immobiliari ed elaborato planimetrico; - (all. 2)
- le planimetrie allegate agli ultimi titoli autorizzativo; - (all. 3)
- il titolo di provenienza - Atto di Compravendita notaio De Stefano del giorno 25/06/2018 Rep. 67325 – Racc. 19204 - (all. 4)



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- 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;*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi della Certificazione Notarile ricontrollata successivamente dalla sottoscritta con ispezione ordinaria in data 16/10/2025, (all. 5), a nome di
debitore esecutato, precedenti proprietari, il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2024 - Registro Particolare 199 Registro Generale 1688
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 45/2024 del 26/01/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Contro

Capitale € 52.724,58 – Totale € 70.000,00
Immobili siti in CHIANCIANO TERME (SI) Foglio di mappa 18 p.lle 141 sub. 20 e sub. 41

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2025 - Registro Particolare 917 Registro Generale
1205 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI SIENA Repertorio
165/2025 del 17/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Contro

a favore di

Immobili siti in CHIANCIANO TERME (SI) Foglio di mappa 18 p.lle 141 sub. 20 e sub. 41

Il compendio pignorato non è gravato da VINCOLI derivanti da contratti incidenti sulla
ATTITUDINE EDIFICATORIA dello stesso, né da vincoli connessi con il suo carattere



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

STORICO-ARTISTICO o ALBERGHIERO, di INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

Le unità immobiliari d'interesse non sono interessate da provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, né da pesi e limitazioni.

L'area su cui insiste l'immobile è gravata dai seguenti VINCOLI TERRITORIALI:

VINCOLI SOVRAORDINATI:

L'area su cui ricade il compendio immobiliare pignorato è interessata da

- VINCOLO IDROGEOLOGICO - (R.D. 3267/23)
- PROTEZIONE E TUTELA DELLE SORGENTI TERMALI, - Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale (Art. 6-9 della Relazione di fattibilità geologica del P.O.)
- VINCOLO PAESAGGISTICO - "Zona collinare del territorio del comune di Chianciano Terme" D.M. 24/02/1970 G.U. 100 del 1970

VINCOLI SPECIFICI:

Il compendio immobiliare pignorato non è gravato da VINCOLI connessi con il suo carattere STORICO-ARTISTICO o ALBERGHIERO, di INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

- 4) *risferisca 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;*

Il compendio immobiliare pignorato insiste su edificio condominiale denominato "Residence Centrale - Buozzi, 53", Codice Fiscale: 90008940521 ed è dotato di Regolamento di Condominio di tipo assembleare (*all. 6*) e di Tabelle Millesimali.

I millesimi di proprietà generale risultano essere 60,950.

I millesimi per la manutenzione della scala risultano essere 424,39.

Le spese relative alla gestione ordinaria per l'annualità in corso (01-07-2025 / 30-06-2026) ammontano ad € 594,23, non ci sono spese straordinarie deliberate.

Il soggetto esecutato ad oggi risulta debitore nei confronti del condominio di € 1.417,06.

Ai fini della solidarietà del debito si precisa che l'acquirente di un immobile in asta è



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

solidalmente responsabile per i debiti condominiali del precedente proprietario, ma solo per quelli relativi all'anno in corso e a quello precedente, come stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

- 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;*

Dalle visure catastali ed ipotecarie nonché dai titoli di compravendita del giorno 25/06/2018 Rep. 67325 – Racc. 19204 e quello originario del giorno 18/09/1990 Rep. 16089 – Racc. 3103 non sono stati riscontrati gravami quali censo e livello, né di uso civico e il diritto di proprietà che il debitore ha sul bene non deriva dai suddetti titoli; tali vincoli sono stati esclusi anche nell'ultimo titolo di compravendita.

- 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;*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

IPOTECA GIUDIZIALE del 15/04/2014 - Registro Particolare 199 Registro Generale 1688

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

contro

a favore di

Capitale € 52.724,58 – Totale € 70.000,00

Immobili siti in CHIANCIANO TERME (SI) Foglio di mappa 18 p.lle 141 sub. 20 e sub. 41

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 14/03/2025 - Registro Particolare 917 Registro Generale 1205

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Dalla consultazione dei registri immobiliari NON risultano domande trascritte e pertanto NON si è proceduto alla verifica presso la cancelleria civile del Tribunale di eventuali pendenze di cause in corso.

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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

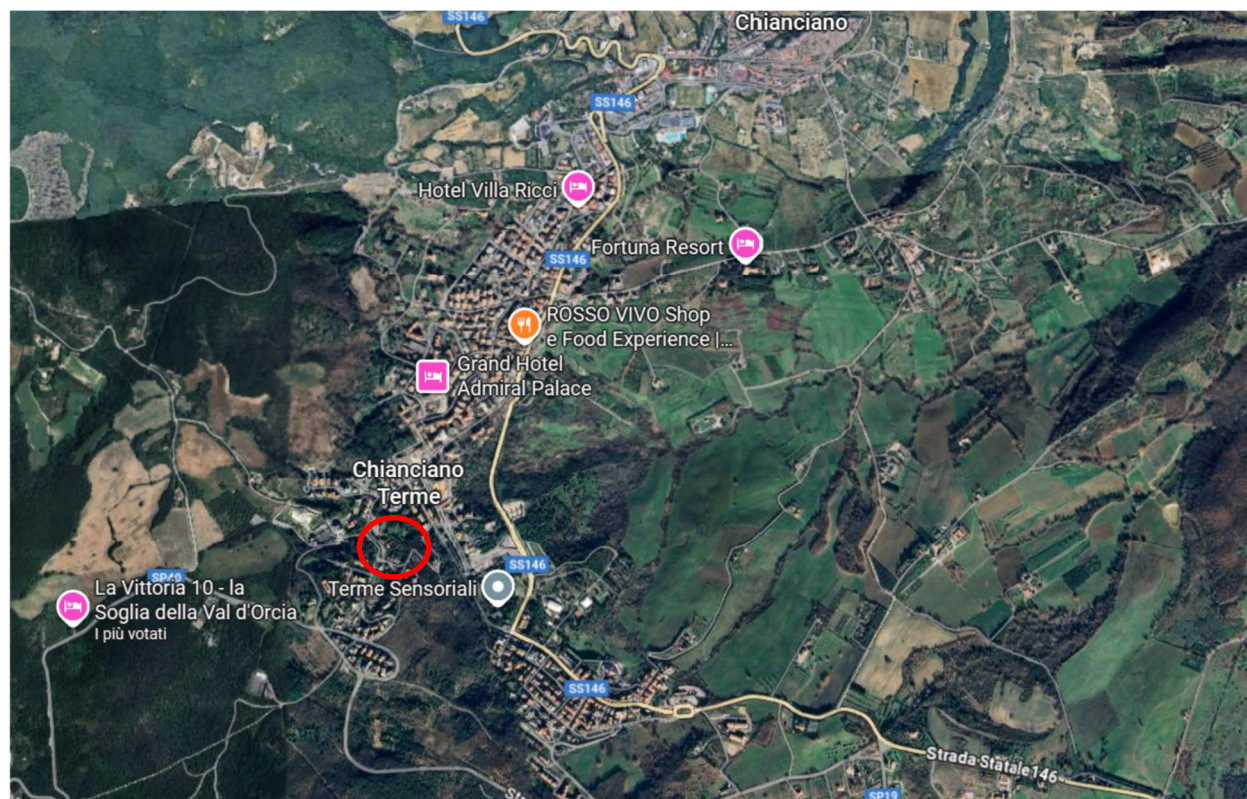
LA LOCALITA' – LA ZONA:

Il compendio immobiliare pignorato è sito in Chianciano Terme, un piccolo comune abbastanza vicino dal confine con l'Umbria e il Lazio, alla via B.Buozzi n. 53 int, 5b.

La cittadina, conosciuta come località termale le cui acque erano conosciute fin dal tempo dei romani e degli etruschi, si sviluppa tra la Val d'Orcia e la Val di Chiana molto vicina a Montepulciano e Pienza.

La zona ove è ubicato il compendio pignorato è per lo più a destinazione residenziale, è servita da trasporti pubblici e gode di molto verde.

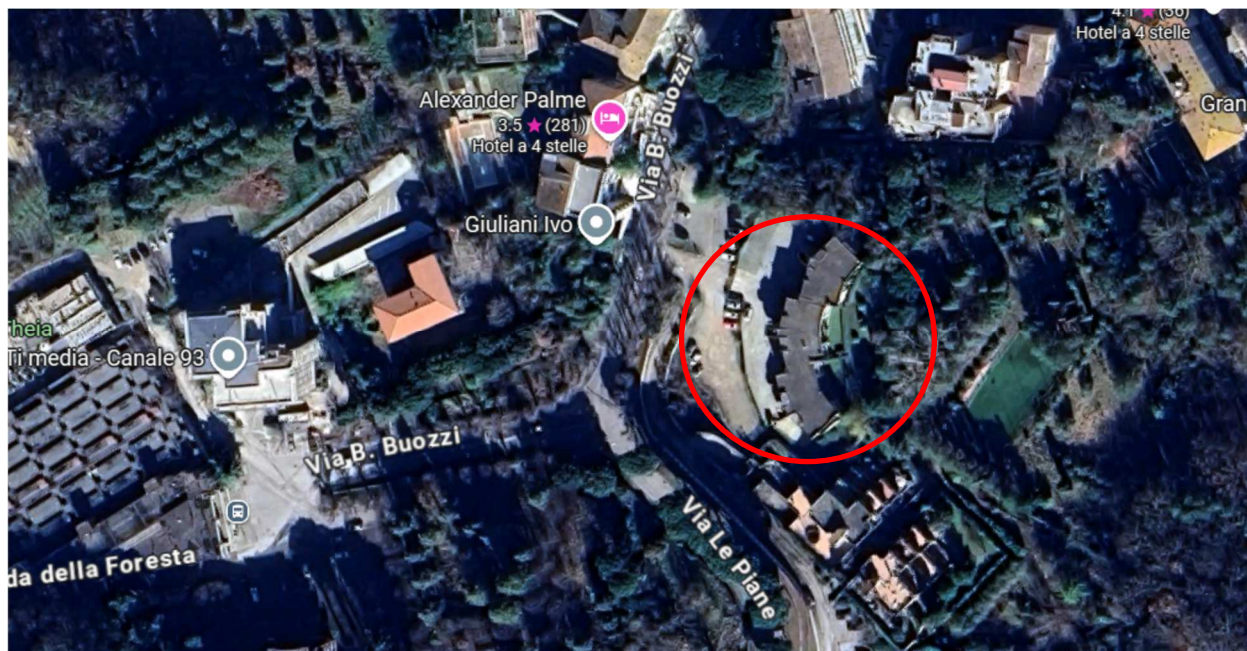
Chianciano Terme offre molti spazi per attività ricreative all'aria aperta ed è dotato di molte infrastrutture.





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO AMBIENTALE:

La zona ove è ubicato il compendio immobiliare è molto ricca di verde, la posizione collinare offre alla zona molta panoramicità. Il contesto ambientale di per sé è pregevole tuttavia la presenza di complessi immobiliari degradati influiscono negativamente sul territorio.

Al compendio vi si accede facilmente da Piazza Italia proseguendo per via B. Buozzi.

IL FABBRICATO è collocato all'interno di un condominio comprendente complessivamente sedici appartamenti con relativi garages di pertinenza.

L'edificio si compone di un corpo di fabbrica su tre piani di cui uno seminterrato ove sono collegati i garages mentre sui due piani superiori, rialzato e primo, sono collegati gli appartamenti. Sul prospetto frontale sono inserite tre corpi scala esterni da cui si accede agli appartamenti: ogni corpo scala accede a tre appartamenti posti al piano rialzato e tre al piano primo.

La costruzione presenta strutture verticali ed orizzontali in c.a. e laterizio.

La copertura è piana.

Gli infissi sono in alluminio protetti da avvolgibili in PVC.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore nocciola.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



Il compendio pignorato è costituito da abitazione e garage ubicati rispettivamente al piano primo e seminterrato del fabbricato, oltre alla quota proporzionale sulle parti comuni quali il resede circostante.

ABITAZIONE catastalmente individuata al FOGLIO 18 - PARTICELLA 141 SUB. 41 è composta da ingresso con accesso diretto al soggiorno-pranzo, cucina e zona notte composta da disimpegno, bagno e camera da letto. Completa il piccolo appartamento una terrazza coperta e chiusa su tre lati alla quale si accede sia dalla camera che dal soggiorno.

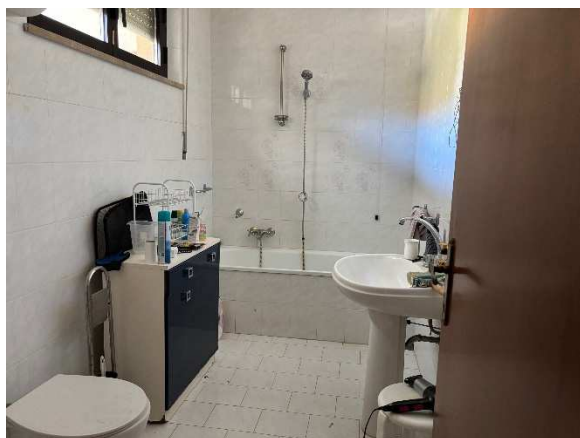
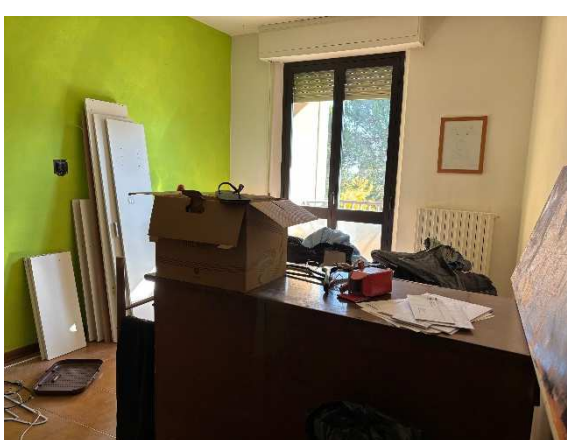
Le finiture interne sono di tipo economico con pavimentazione in grès di colore marrone, rivestimenti della cucina e bagno in ceramica, porte in legno tamburato, sanitari del bagno in ceramica economica.

All'appartamento si accede dalla scala esterna attraverso un ballatoio comune a tre appartamenti.



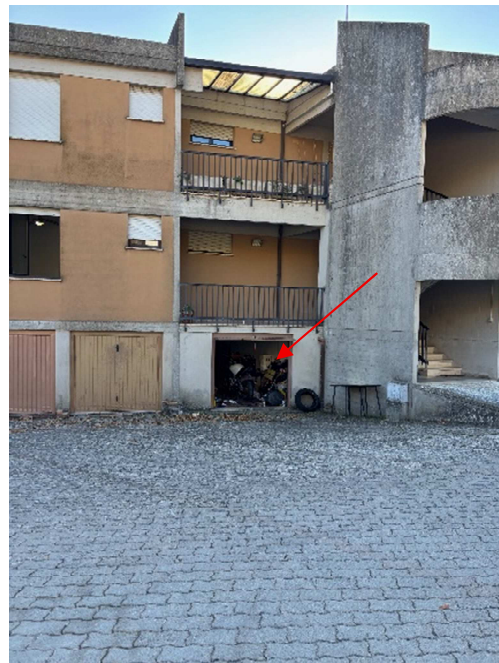
GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO



Il GARAGE catastalmente individuato al FOGLIO 18 - PARTICELLA 141 SUB. 20 è composto da un unico ambiente, posto al piano seminterrato con accesso diretto dalla corte comune oltre ad un secondo ingresso, di tipo pedonale, posto su un cavedio comune.

Gli accessi sono protetti da infissi in ferro di cui il principale costituito da porta basculante.

Il locale si presenta tinteggiato e pavimentato. Sullo stesso è installato l'autoclave e il serbatoio dell'impianto idrico dell'abitazione.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti presenti sono:

- impianto elettrico,
- impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia alimentata a gas metano,
- impianto idrico,
- impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in rapporto alla vetustà del fabbricato.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI		SUP. COMM.LE	
ABITAZIONE E PERTINENZE									
INGRESSO	1,55	x	2,70	= mq	4,19	15%	100%	mq	4,81
CUCINA	3,20	x	2,50	= mq	8,00	15%	100%	mq	9,20
SOGGIORNO	3,20	x	3,70	+					
	1,45	x	3,75	+					
	1,30	x	2,50	= mq	20,53	15%	100%	mq	23,61
DISIMPEGNO	1,20	x	2,05	= mq	2,46	15%	100%	mq	2,83
BAGNO	3,35	x	1,70	= mq	5,70	15%	100%	mq	6,55
CAMERA	3,25	x	4,45	= mq	14,46	15%	100%	mq	16,63
Totale.....					55,33			mq	63,63
TERRAZZA COP.	3,65	x	2,00	+					
	3,90	x	2,00	= mq	15,10		35%	mq	5,29
GARAGE	8,95	x	2,90	= mq	33,76		50%	mq	16,88
Totale.....								mq	85,79
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								MQ.	85,79

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE: MQ. 55,33
- SUPERFICIE UTILE ACCESSORI E PERTINENZE: MQ. 48,86
- SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 85,79



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare, associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell'immobile.

Tale documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell'Agenzia del Territorio.

Detta modalità si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vani e/o accessori) incrementati del coefficiente pari al 15% per la determinazione della superficie lorda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dagli specifici coefficienti correttivi.

CONFINI:

L'ABITAZIONE confina con: proprietà condominiale,
salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

Il GARAGE confina con: proprietà condominiale su più lati, salvi più esatti
confini e come meglio in fatto.

- 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 catastali indicati nell'Atto di Pignoramento sono quelli che identificano il



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

compendio immobiliare, tuttavia l'indirizzo non è esatto essendo riportato via Le Piane e non via B. Buozzi.

L'indirizzo inesatto via Le Piane si ritrova anche nel titolo di provenienza mentre è esatto l'indirizzo riportato sulla certificazione APE allegata allo stesso titolo.

- 9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*

La proprietà è accatastata con planimetrie corrispondenti allo stato accertato al sopralluogo.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il compendio pignorato ricade nell'ambito urbano di Chianciano Terme, dall'esame della Tavola n. 2 del Piano Operativo di Chianciano Terme il fabbricato è infatti individuato all'interno dell'area *tessuto urbano consolidato* normato dall'art. 22 delle N.T.A.

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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il compendio immobiliare pignorato insistente su fabbricato di maggiore consistenza è legittimato dai seguenti titoli urbanistici:

1. CONCESSIONE EDILIZA DEL 07/11/1980 N° 263 rilasciata a soc.
2. CONCESSIONE EDILIZA DEL 11/08/1988 N° 1135 rilasciata a soc.
per completamento corpo "A" dell'edificio D –
lottizzazione Bagni;
3. CONCESSIONE EDILIZA DEL 12/06/1989 N° 163 rilasciata a soc.
per variante finale dell'edificio D – lottizzazione
Bagni;
4. CONCESSIONE EDILIZA DEL 29/09/1989 N° 333 rilasciata a soc.
per variante al piano seminterrato dell'edificio D –
lottizzazione Bagni;
5. CERTIFICAZIONE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI RILASCIATO DAL COMUNE DI
CHIANCIANO TERME IN DATA 28/07/1990 E CERTIFICATO DI ABITABILITA'
DEL 28/07/1990.

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

Dal confronto di quanto rilevato con il sopralluogo effettuato in data 15/10/2024 e i titoli urbanistici recuperati presso il Comune di Chianciano Terme, non si riscontrano difformità dal punto di vista urbanistico-edilizio



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

IL COMPENDIO IMMOBILIARE risulta utilizzato da terzo, sig.
con contratto di Comodato d'Uso dal 10/02/2025 a data indeterminata, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Montepulciano (SI) al n. 99 serie 3X, registrato il giorno 07/03/2025, non opponibile per natura alla procedura esecutiva (all. 7).

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;

Si allegano alla presente (all. 8):

- stato di famiglia,
- storico di residenza,
- emigrazione presso il Comune di Arezzo dal giorno 03/04/2025
- certificato contestuale di residenza e stato libero rilasciato dal Comune di Arezzo.

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);



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Il compendio pignorato non rientra in questa fattispecie.

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 tecnologici a corredo del compendio immobiliare sono funzionanti ma non sono conformi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza degli impianti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'unità immobiliare ricade in CLASSE ENERGETICA "E1", come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 12/05/2018, allegato all'atto di compravendita ed ancora in corso di validità (valido fino al giorno 12/05/2028).

Al momento del sopralluogo è stato esibito dall'occupante il Certificato di Rispondenza Energetica rilasciato in data 04/03/2025 dalla ditta che ha effettuato la manutenzione della caldaia dell'appartamento.

*L'APE, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del decreto legislativo, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed **è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.***

La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014 e successive modificazioni sono allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'APE.

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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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.);

Il compendio immobiliare pignorato tenuto conto della pertinenzialità del garage evidenziata anche dalla presenza su di esso dell'autoclave e del serbatoio dell'impianto idrico dell'abitazione, dovrà essere venduto in UNICO LOTTO.

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,



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA APPLICATO E ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia viene stimato applicando **il Metodo del Confronto di Mercato** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

I dati messi a confronto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono i seguenti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Toscana, aggiornato al giorno 07/09//2025:

Chianciano Terme, con una popolazione di 7.058 abitanti, è un comune della provincia di Siena distante da questa circa 49 Km.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Chianciano Terme è compreso tra 525 €/m² e 1.035 €/m² per la compravendita e tra 1,7 €/m² mese e 3,3 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.025 €/m²) è di circa il 58% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.485 €/m² ed è anche di circa il 50% inferiore alla quotazione media provinciale (2.050 €/m²).

I prezzi a Chianciano Terme sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto comune è compreso tra 685 €/m² e 1.325 €/m² nel 60% dei casi.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Chianciano Terme mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,61%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Chianciano



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Terme, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da case indipendenti: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 2% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da quadrivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 22% negli ultimi 3 mesi.

Borsinoimmobiliare.it:

pur sapendo che i valori pubblicati sono di tipo "statistico", che gli stessi vengono aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale secondo i principali portali immobiliari nazionali quali:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

si evince che nella zona d'interesse per appartamenti in fascia media si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 560,00 €/mq fino ad un massimo di 909,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

premesso che i prezzi riportati risultano sicuramente più bassi rispetto all'effettivo prezzo di vendita normalmente applicato, si evince che, per il segmento cui appartiene questa tipologia di immobile, il prezzo oscilla da:

abitazioni di tipo civile: € 575,00 - € 934,00 a mq.

Portali telematici:

Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendita immobiliare si riscontra che il prezzo (richiesta) di appartamenti in vendita a Chianciano Terme nella zona termale oscillano intorno a da 760,00 fino a 1.000,00 al mq.

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Considerando i valori di mercato sopra riportati, viste le caratteristiche del compendio pignorato, tenuto conto delle potenzialità e criticità, in particolare:

- il segmento immobiliare ove è collocato l'appartamento esclude una grossa fetta di acquirenti (app.to costituito da una sola camera),
- l'appartamento ha gli impianti non in regola con la normativa vigente in materia,

si ritiene giusto ed equo attribuire al compendio immobiliare *de quo* il seguente valore



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

di mercato:

$$\text{mq. } 85,79 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 77.211,00$$

DECURTAZIONI:

- Le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita coattiva determina sicuramente una decurtazione al valore a mq. sopra esposto non inferiore al 15%
 $\text{€}/\text{mq. } 870,00 \times - 15\% = \text{€}/\text{mq. } \mathbf{765,00}$

$$\text{mq. } 85,79 \times \text{€ } 765,00 = \text{€ } 65.629,35$$

VALORE BASE ASTA: € 66.000,00

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;

Il compendio immobiliare è pignorato per l'intero.

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;

Il compendio immobiliare è pignorato per la piena proprietà.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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

Il compendio immobiliare non rientra in questa fattispecie.

4) RIEPILOGO

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

Compendio immobiliare costituito da LOTTO UNICO in piena proprietà composti da:

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione con garage posto su un edificio condominiale denominato *Residence Centrale - Buozzi*, 53 di maggiore consistenza di tipo residenziale, sito in Chianciano Terme (SI) via B. Buozzi n. 53 int. 5b.

ABITAZIONE catastalmente individuata al FOGLIO 18 - PARTICELLA 141 SUB. 41 è composta da ingresso con accesso diretto al soggiorno-pranzo, cucina e zona notte composta da disimpegno, bagno e camera da letto. Completa il piccolo appartamento una terrazza coperta e chiusa su tre lati alla quale si accede sia dalla camera che dal soggiorno.

All'appartamento si accede dalla scala esterna attraverso un ballatoio comune a tre appartamenti.

GARAGE catastalmente individuato al FOGLIO 18 - PARTICELLA 141 SUB. 20 è composto da un unico ambiente, posto al piano seminterrato con accesso diretto dalla



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

corte comune oltre ad un secondo ingresso, di tipo pedonale, posto su un cavedio comune.

CONFINI:

L'ABITAZIONE confina con: proprietà condominiale,
salvi più esatti confini e come meglio in fatto.

Il GARAGE confina con: proprietà condominiale su più lati, salvi più esatti
confini e come meglio in fatto.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CHIANCIANO TERME:

- FOGLIO 18 - PARTICELLA 141 SUB. 41, Categoria A/2 classe 3 – consistenza 4 vani - Rendita € 475,14 – Zona Censuaria 2 - Sup. Cat. 69 mq. totale escluse aree scoperte 65 mq.
- FOGLIO 18 - PARTICELLA 141 SUB. 20 Categoria C/6 classe 3 – consistenza 25 mq - Rendita € 165,27 – Zona Censuaria 2 - Sup. Cat. 29 mq.

Intestazione:

DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1 / 1

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in rapporto alla vetustà del fabbricato.

RIEPILOGO DATI METRICI:

- | | | |
|--|------------|--------------|
| ➤ SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE: | MQ. | 55,33 |
| ➤ SUPERFICIE UTILE ACCESSORI E PERTINENZE: | MQ. | 48,86 |
| ➤ <u>SUPERFICIE COMMERCIALE:</u> | <u>MQ.</u> | <u>85,79</u> |

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'unità immobiliare ricade in CLASSE ENERGETICA "E1", come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 12/05/2018, allegato all'atto di compravendita ed ancora in corso di validità (valido fino al giorno 12/05/2028).



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

STATO DI OCCUPAZIONE:

IL COMPENDIO IMMOBILIARE risulta utilizzato da terzo, con contratto di Comodato d'Uso dal 10/02/2025 a data indeterminata, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Montepulciano (SI) al n. 99 serie 3X, registrato il giorno 07/03/2025, non opponibile per natura alla procedura esecutiva.

VALORE BASE ASTA: € 66.000,00

5) CONCLUSIONI

Ritenendo assolto l'incarico, la sottoscritta rimette la presente consulenza tecnica rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. *Ill/ma* per la fiducia accordatale.

Montepulciano, 30 ottobre 2025

IL TECNICO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni

ALLEGATI

1. visure catastali storiche
2. planimetrie catastali
3. planimetria allegata all'ultimo titolo autorizzativo
4. titolo di provenienza + certificazione APE
5. ispezione ipotecaria
6. regolamento di condominio
7. registrazione comodato d'uso
8. Certificazione anagrafica di stato civile
9. documentazione fotografica
10. stima privacy
11. ricevuta consegna alle parti