

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 94/2019

G.E. Dott.ssa Marta Dell'Unto

Promossa da: Promossa da:

c/o Studio Avv. Elpidio Ombres (C.F. MBRLPD77L03D086C)
 Viale Sardegna 14 interno 7 – Siena (SI)
 PEC: **elpidioombres@pec.ordineavvocatisiena.it**

Contro

con sede in Asciano (SI) Località Podere Poggio 121/B
 c/o Studio Legale Dott.ssa Avv. Maria Escolino
 Banchi di Sopra 31 – Siena (SI)
 PEC: **mariaescolino@pec.ordineavvocatisiena.it**

Creditori intervenuti **Agenzia delle Entrate – Riscossione**, con Sede Legale in Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002
 in persona del Procuratore pro tempore Avv. Mario Di Traglia
 PEC: **tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it**

Nome del C.T.U. : Arch. Elisabetta CORSI con studio in Via Montarioso 9B - 53035 Monteriggioni (SI)

OGGETTO: stima dell'effettivo valore degli immobili pignorati di cui agli atti della procedura esecutiva n. 94/2019

Comune di Asciano (SI) Via XXV Aprile

1. Appartamento A2 per civile abitazione con resede (NCEU Asciano foglio 148 particella 344 subalterno 15)
2. Autorimessa C6 (NCEU Asciano foglio 148 particella 344 subalterno 13)

Data del giuramento 05.12.2019

Procedura Esec. N. 94/2019 Tribunale di Siena
 promossa da ***** contro *****
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
 Dicembre 2025
 RELAZIONE DI STIMA



Data di accesso	1 SOPRALLUOGO 21.10.2020 non andato a buon fine per assenza del soggetto esecutato
	2 SOPRALLUOGO 30.10.2020 eseguito con recupero accesso interno alla presenza del Custode Giudiziario delegato IVG e del debitore
	3 SOPRALLUOGO 15.07.2025 a seguito decadenza conversione pignoramento e ripresa operazioni peritali (udienza del 17.06.2025) alla presenza del Custode Giudiziario delegato IVG e del debitore
Prossima Udienza	29/01/2026 ore 12.00 differita d'ufficio dal 27.11.2025

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione , Dr. Flavio Mennella

VISTA	la procedura esecutiva in oggetto
RITENUTO	che si debba accertare allo stato attuale l'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati
NOMINAVA	in data 03.12.2019 la sottoscritta Architetto ELISABETTA CORSI nata a Siena il 15 Maggio 1974 e residente a Siena in Via di Vignaglia 33 Monteriggioni (Si) architetto libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 474 e all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale civile e penale di Siena dal 29 Settembre 2008, C.F. CRSLBT74E55I726Y, P.IVA 01174560522 esperto per la stima del valore del compendio pignorato che accettava l'incarico prestando giuramento in data 05.12.2019 (<i>vd allegato 1</i>) di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatele al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.

Contestualmente il Giudice nominava custode dell'intero compendio immobiliare
pignorato in sostituzione del debitore esecutato l'I.V.G. per il Tribunale di Siena
I.G.E.S. S.R.L. con studio in Monteriggioni Via del Pozzo 1 al quale viene affidato
mandato di effettuare sopralluogo congiunto nel più breve tempo possibile.

La data del sopralluogo veniva fissata in prima istanza per il giorno mercoledì 21
Ottobre 2020 ore 10.00 (*vd allegato 1*) poi rimandato per assenza dell'esecutato al
giorno venerdì 30 ottobre 2020 ore 16.00 e svolto in pari data .

A seguito della interruzione dei termini per ammissione alla conversione del
pignoramento del 26.07.2021 e successiva ripresa delle operazioni peritali con
udienza in data 17.06.2025 veniva fissato il nuovo sopralluogo per il giorno
15.07.2025 ore 14.00 svolto in pari data alla presenza del Custode Giudiziario
delegato IVG e del debitore assistito dal proprio Legale.

Procedura Esec. N. 94/2019 Tribunale di Siena
promossa da ***** contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Dicembre 2025
RELAZIONE DI STIMA



VISITA DI SOPRALLUOGO

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura il C.T.U. effettuava i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari per l'esame degli atti catastali, dei titoli edilizi dei registri immobiliari, dei certificati anagrafici rilasciati dai competenti Uffici Comunali, e presso l'agenzia del Entrate sede di Siena per la verifica della sussistenza di eventuali contratti di locazione.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta Architetto Elisabetta Corsi prendeva contatti con il Custode del Compendio pignorato che, come stabilito dalle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", comunicava a mezzo PEC in data 19.06.2025 (vd allegato 1) la data e l'ora del nuovo sopralluogo congiunto per il giorno martedì 15 Luglio 2025 alle ore 14.00.

La sottoscritta C.T.U. si recava quindi presso i beni pignorati il giorno martedì' 15 Luglio 2025 alle ore 14.00 e, accertata la presenza dei soggetti suindicati oltre al soggetto occupante in forza di contratto di affitto, aveva accesso al compendio per verificare l'esatta consistenza dei beni. La visita aveva inizio dal complesso immobiliare destinato a civile abitazione con annesso garage posta in fabbricato elevato di 2 piani fuori terra e in parte 3 al numero civico 84 di Via XXV Aprile Comune di Asciano (SI).

Si è provveduto ad effettuare campagna fotografica dei beni pignorati, il rilievo di alcune misure campione sulle planimetrie a disposizione, fotografie di dettaglio, acquisizione di informazioni sullo stato di occupazione, di uso e caratteristiche delle strutture e degli impianti elettrico e termoidraulico.

MANDATO

A seguito di conferimento di incarico la sottoscritta viene chiamata a rispondere ai seguenti quesiti

Compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C.

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;

Procedura Esec. N. 94/2019 Tribunale di Siena
promossa da ***** contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Dicembre 2025
RELAZIONE DI STIMA



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.

Accertata l'assenza di estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Riccardo Coppini con studio in Via dei Montanini 110 Siena, aggiornata alla data del 23.12.2019 e successiva integrazione reperita dalla sottoscritta CTU delle ispezioni fino al 03.11.2025 si è provveduto a reperire la seguente documentazione: (vd allegati 3 -4)

presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:

- planimetria catastale degli immobili pignorati;
- visura storica;
- ispezioni ipotecarie

presso lo studio del Notaio Francesco Favilli di Siena :

- Atto del 19/07/2007 Pubblico ufficiale FAVILLI FRANCESCO Sede ASCIANO (SI) Repertorio n. 7900 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2007 Reparto PI di SIENA in atti dal 30/07/2007 (vd allegato 4)

Si sono accertati gli attuali identificativi del compendio immobiliare censito (vd allegato 3):

beni in Comune di ASCIANO (SI)

- al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344:
 - subalterno **, categ. cat. A2 classe 3 consistenza 5 vani , rendita catastale Euro 555,19 - VIA XXV APRILE n. 84 Piano T-1 – 2
 - subalterno **, categ. cat. C6 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale 27 mq rendita catastale Euro 58,88 VIA VENTICINQUE APRILE n. 80 Piano T



Fa parte del compendio anche la quota parte indivisa dei beni comuni non censibili ovvero quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 _ locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato
- sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato

Tali beni sono intestati a :

- *****. con sede in Asciano (SI) Località Podere Poggio 121/B per il diritto di 1/1 della piena proprietà

Non si rileva la necessità di provvedere alla modifica di tali identificativi o delle relative planimetrie in quanto i beni sono correttamente rappresentati e ben identificabili fatta eccezione per la difformità della planimetria catastale della autorimessa sub 13 in quanto risulta di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato a causa della realizzazione di un servizio igienico annesso all'unità immobiliare confinante eseguita in forza di CILA 075/2016 , ma in difetto di attestazione di agibilità necessaria per la creazione di nuove unità immobiliari assentite con pdc 3022 del 18.01.2011 sarà necessario provvedere al momento del deposito di tale asseverazione completa di tutti gli allegati al Comune di Asciano per un costo relativo all'aggiornamento di **€ 500,00.**

Si è verificata quindi la corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, le risultanze catastali estratte dall'Agenzia delle entrate, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo .

Si è verificata quindi la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale.

Si indicano pertanto analiticamente tutti i passaggi di proprietà, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi.

Vista la certificazione storico ipotecaria ultraventennale redatta dal dott. Riccardo Coppini Notaio in Siena (*vd allegato 4*) relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare e fino alla data del certificato notarile (23.12.2019) con aggiornamento a tutto il **03.11.2025** (*vd allegato 4*) in relazione ai beni sopra indicati e descritti risulta che detti beni sono pervenuti ai soggetti eseguiti

1. per quanto riguarda i beni in Comune di Asciano (SI)

- al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) sez. A al foglio 148 particella 344:
 - subalterno **, categ. cat. A2
 - subalterno **, categ. cat. C6

Procedura Esec. N. 94/2019 Tribunale di Siena
promossa da ***** contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Dicembre 2025
RELAZIONE DI STIMA



- con atto di compravendita per la quota di 1/1 della piena proprietà a rogito notaio Favilli di Asciano (Siena) in data 19/07/2007 racc/rep trascritto a Siena in data a la n. dai sigg.ri *** per la quota di 4/6 della piena proprietà , *** per la quota di 1/6 della piena proprietà e *** per la quota di 1/6 della piena proprietà che vendevano alla soc. EDILTEST srl rappresentata dal Sig. *** gli immobili oggetto della presente relazione all'epoca facenti parte di un più ampio compendio interamente oggetto di compravendita così come censito al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344: subalterno 4 appartamento A2, subalterno 1 locale commerciale C1, subalterno 2 magazzino C2, subalterno 3 garage C6.
- Alla sig.ra *** il bene oggetto di stima, facente parte di più ampio compendio è pervenuto per la quota di ½ della piena proprietà per atto di acquisto a rogito notaio Matteoli di Asciano del 10.01.1972 rep/racc 63664/7594 registrato a Montepulciano il 29.01.1972 al n. 138 mod. 1 trascritto a Siena in data 07.02.1972 al n. 476 R.P.
- ai signori ***** per quota di 1/6 (un sesto)ciascuno per successione legittima del rispettivo coniuge e padre ****, deceduto in data 17 gennaio 1989 (Denuncia di Successione registrata a Siena il 14 luglio 1989 al n. 60 vol. 486).
- Accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di *** a rogito notaio Cambiaggi di Siena del 14.06.1989 rep 14552 trascritta in data 24.07.1989 al n.3604 R.P.

Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità * da parte dei rimanenti eredi ***** che dovrà essere finalizzata ai fini della continuità delle trascrizioni.**

Si è verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari, quella dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Alla data del pignoramento gli immobili in oggetto ovvero :

➤ beni in Comune di ASCIANO (SI)

- al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344:
 - subalterno **, categ. cat. A2 classe 3 consistenza 5 vani , rendita catastale Euro 555,19 - VIA XXV APRILE n. 84 Piano T-1 – 2
 - subalterno **, categ. cat. C6 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale 27 mq rendita catastale Euro 58,88 VIA VENTICINQUE APRILE n. 80 Piano T

Fa parte del compendio anche la quota parte indivisa dei beni comuni non censibili ovvero quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 _ locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato
- sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato

Procedura Esec. N. 94/2019 Tribunale di Siena
promossa da ***** contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Dicembre 2025
RELAZIONE DI STIMA



Tali beni sono intestati a :

- *****con sede in Asciano (SI) Località Podere Poggio 121/B per il diritto di 1/1 della piena proprietà
- 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;*

Verificata la documentazione depositata in atti si è provveduto a reperire :

presso l'Ufficio Provinciale Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:

- planimetrie e visure catastali depositate e certificate (*vd allegato 3*)

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena (*vd allegato 4*) :

- aggiornamento iscrizioni ipotecarie e trascrizioni a tutto il **03.11.2025**

presso l'archivio del Comune di Asciano (*vd allegato 5*):

- licenza edilizia n. 51 rilasciata dal Comune di Asciano il 21.04.1972 e successiva variante n. 92 del 19.10.1972 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Asciano loc. Pozzolino;
- licenza edilizia n. 72 (prot. 5980) rilasciata in data 07.12.1973 per tinteggiatura facciata
- rilascio abitabilità certificato dal Sindaco di Asciano del 26.10.1974 con relazione dell'ufficio tecnico comunale del 17.10.1974 che attesta la conformità al progetto edilizio e nulla osta alla abitabilità , ma di cui non rintracciata attestazione abitabilità
- Permesso di costruire 2276 del 06/06/2010 per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato con creazione di n. 6 unità abitative e conseguente richiesta di annullamento del 18.10.2010 prot. 9583
- Permesso di costruire n. 3022 (pratica edilizia 3022/2000) prot.12107 del 29.12.2010 rilasciato in data 18.01.2011 per ristrutturazione immobile di proprietà con creazione nuove unità abitative con deposito progetto Genio Civile del 18.01.2011 prot. 27166 e comunicazione inizio lavori con del 19.04.2011 prot.3340 e ultimazione di fine lavori e attestazione conformità al progetto prot. 7631 del 30.08.2011
- Variante al pdc 3022/2011 prot n. 7506 del 25/08/2011
- SCIA per realizzazione vano negozio e separazione da locale adiacente (garage sub 13 oggetto della presente relazione) n. 7021 del 05/08/2013, fine lavori del 22.08.2013 prot. 7436 e attestazione agibilità prot 7437 del 22.08.2013



- CILA 75/2016 per realizzazione servizio igienico in locale commerciale adiacente il garage oggetto della presente relazione e con conseguente riduzione della superfici del garage stesso prot. 12405 del 12.10.201

presso lo Studio Notarile dott. Francesco Favilli :

- Atto del 19/07/2007 Pubblico ufficiale FAVILLI FRANCESCO Sede ASCIANO (SI) Repertorio n. 7900 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4852.1/2007 Reparto PI di SIENA in atti dal 30/07/2007 (*vd allegato 4*)

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;*

Dall'esame della certificazione notarile rilasciata dal Notaio Riccardo Coppini di Siena aggiornata a tutto il 23.12.2019 e degli atti reperiti presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare si rileva la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli aggiornate al **03.11.2025** (*vd allegato 4*) :

➤ beni in Comune di ASCIANO (SI)

- al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344:
 - subalterno **, categ. cat. A2 classe 3 consistenza 5 vani , rendita catastale Euro 555,19 - VIA XXV APRILE n. 84 Piano T-1 – 2
 - subalterno **, categ. cat. C6 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale 27 mq rendita catastale Euro 58,88 VIA VENTICINQUE APRILE n. 80 Piano T

Fa parte del compendio anche la quota parte indivisa dei beni comuni non censibili ovvero quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 _ locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato

Procedura Esec. N. 94/2019 Tribunale di Siena
promossa da ***** contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Dicembre 2025
RELAZIONE DI STIMA



- sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato

1. iscrizione ipotecaria: ipoteca volontaria di € 1.400.000,00 iscritta il 20.09.2011 al n. 1575 del R.P. a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA a garanzia di un mutuo di € 700.00,00 in linea capitale gravante sul diritto della piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344 subb. * con annotamento numero 859 R.P. del 26.09.2012 a seguito del quale risulta che sul bene sub ** grava quota di mutuo pari a € 160.0000 con iscrizione ipotecaria pari a € 320.000 e sui beni subb ** (autorimesse) quota di mutuo pari a € 160.0000 con iscrizione ipotecaria pari a € 320.000 ;
2. trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 23.12.2019 al n. 7769 R.P. nell'ambito della procedura esecutiva promossa al Tribunale di Siena in data 01.04.2019 n. 916 a favore di ** nato a Ragusa il 29.01.1952 contro ***** gravante sul diritto di 1/1 della piena proprietà dei beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344 subb. ***;

Non si rilevano vincoli di altra natura riguardo a diritti esercitati da soggetti pubblici e/o privati.

Si rileva servitù di passo attiva NON trascritta per accesso al garage gravante su particella di resede foglio 148 part 344 sub 16 di proprietà dello stesso Soggetto esecutato

CREDITORI INTERVENUTI (vd allegato 4):

- **Agenzia delle Entrate – Riscossione**, con Sede Legale in Roma, alla Via Giuseppe Grezar n.14, CF. e P.IVA n.13756881002, Agente della Riscossione per la Regione Toscan è creditrice nei confronti ***** della somma per interessi maturati e maturandi come da richiesta di intervento nell'espropriazione immobiliare deposito in Cancelleria del 15/05/2025 prot. 8

▪ privilegio Immobiliare 2° gr. ex Art.2775 c.c.	230,36 €
▪ Chirografo Tempestivo	1.262,86 €



- 4) *accerti 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;*

➤ beni in Comune di ASCIANO (SI)

- al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344:
 - subalterno **, categ. cat. A2 classe 3 consistenza 5 vani , rendita catastale Euro 555,19 - VIA XXV APRILE n. 84 Piano T-1 – 2
 - subalterno **, categ. cat. C6 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale 27 mq rendita catastale Euro 58,88 VIA VENTICINQUE APRILE n. 80 Piano T

Fa parte del compendio anche la quota parte indivisa dei beni comuni non censibili ovvero quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 _ locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato
- sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato

non si è rilevata la presenza di un condominio costituito

- 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 si rilevano vincoli di altra natura riguardo a diritti esercitati da soggetti pubblici e/o privati o usi civici fatta eccezione per:



➤ beni in Comune di ASCIANO (SI)

- al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344:
 - subalterno **, categ. cat. A2 classe 3 consistenza 5 vani , rendita catastale Euro 555,19 - VIA XXV APRILE n. 84 Piano T-1 – 2
 - subalterno **, categ. cat. C6 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale 27 mq rendita catastale Euro 58,88 VIA VENTICINQUE APRILE n. 80 Piano T

Fa parte del compendio anche la quota parte indivisa dei beni comuni non censibili ovvero quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 _ locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato
 - sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato
1. Si rileva servitù di passo attiva NON trascritta per accesso al garage gravante su particella di resede foglio 148 part 344 sub 16 di proprietà dello stesso Soggetto esecutato
 2. Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità dei beni in oggetto a seguito di denuncia di successione di BARBI FRANCO deceduto in data 17 gennaio 1989 (Denuncia di Successione registrata a Siena il 14 luglio 1989 al n. 60 vol. 486) da parte dei rimanenti eredi VOLPI ILIA e BARBI STEFANIA che dovrà essere finalizzata ai fini della continuità delle trascrizioni.
- 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;*

Verificata l'esistenza delle formalità elencate ai punti precedenti si riportano di seguito i costi unitari per le cancellazioni o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

- €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
- €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
- €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).



- 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.;*

i. descrizione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta costituito da un appartamento per civile abitazione e autorimessa quali porzioni di più ampio fabbricato con accesso esclusivo al piano terra al n° 84 di Via XXV Aprile in zona semiperiferica del capoluogo comunale di Asciano in edificio elevato di 2 piani fuori terra oltre a livello sottotetto.

ii. descrizione del contesto e delle caratteristiche

Il compendio pignorato costituisce porzione di un più ampio fabbricato residenziale di non vetusta costruzione posto in zona semiperiferica del capoluogo comunale, centro della zona delle "crete senesi" noto per il pregio paesaggistico e naturalistico di questa area della provincia senese posto a circa 30 km dal capoluogo provinciale e raggiungibile tramite la S.P. 438 o tramite la S.S. 715 (Raccordo autostradale Siena Bettolle) per circa 30 km e quindi la S.P. 64 per circa 10 km.

La zona è servita da mezzi pubblici urbani ed extraurbani e caratterizzata da un edificato di recente costruzione a circa 500 mt dalle mura storiche medievali della cittadina. Nel capoluogo comunale si trovano tutti gli esercizi commerciali e servizi di prima necessità (sede comunale, scuole fino alla secondaria di primo grado, supermercato, biblioteca, teatro ecc...). La zona ha andamento pianeggiante ed è situata a 230 metri d'altitudine . Il comune di Asciano confina con il comune di Siena, di Castelnuovo Berardenga, di Monteroni d'Arbia e Rapolano Terme .

La zona ricade all'interno del comprensorio collinare delle Crete Senesi: la stazione ferroviaria più vicina è situata in prossimità del centro storico sulla linea Empoli Chiusi e le principali infrastrutture viarie sono il raccordo autostradale Siena Bettolle (uscita A1 Valdichiana) distante circa 10km (uscita Serre di Rapolano) che la collega al capoluogo provinciale distante circa 35 km e l'autostrada A1 raggiungibile in circa 20 km a



Bettolle (uscita Valdichiana) lungo le cui direttrici si trovano località di interesse storico , artistico, paesaggistico più vicine come Rapolano Terme, Castelnuovo Berardenga , Abbazia di Monteoliveto Maggiore, Siena, ecc...)

Si accede all'unità posta al piano 1 e 2 da vialetto e ingresso esclusivo e scala interna al n.c. 84 di via XXV Aprile con portone ligneo a due ante al piano terra .

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante in cemento armato gettato in pera con tamponamenti in blocchetti di tufo intonacato e tinteggiato , solai in tavelloni in laterizio e travetti in c.s., copertura a padiglione a falde inclinate sorretta da muretti in laterizio tavellonato in laterizio, con mensole prefabbricate e manto in tegole marsigliesi in laterizio, infissi esterni in legno con vetro singolo con avvolgibili in pvc , ringhiere in ferro verniciato a protezione dei balconi, infissi interni in legno tamburato, portoncino ingresso in legno e specchiatura vetrata.

La proprietà confina con stessa proprietà ***** da più lati , proprietà ****, s.s.a.

L'appartamento è posto al piano primo con accesso diretto dalla pubblica via tramite resede scoperto e vano scala esclusiva al piano terra ed è composto al piano 1 da ingresso, soggiorno con cucina a vista e balcone camera con balcone e wc . Completa la proprietà soffitta con terrazza a tasca al piano superiore con accesso da scala esclusiva comune da cui si accede anche a sottotetto non abitabile con sportello in legno da pianarella al piano secondo. E' inoltre annesso giardino esclusivo separato con accesso da pubblica via.

L'autorimessa ha accesso al piano terra su prospetto laterale del fabbricato ed è costituita da unico locale con ingresso carrabile dotato di saracinesca metallica con apertura manuale, è corredata di resede esclusivo recintato sistemato a prato e vi si accede con servitù attiva da resede sub 16 di proprietà dello stesso soggetto eseguito.

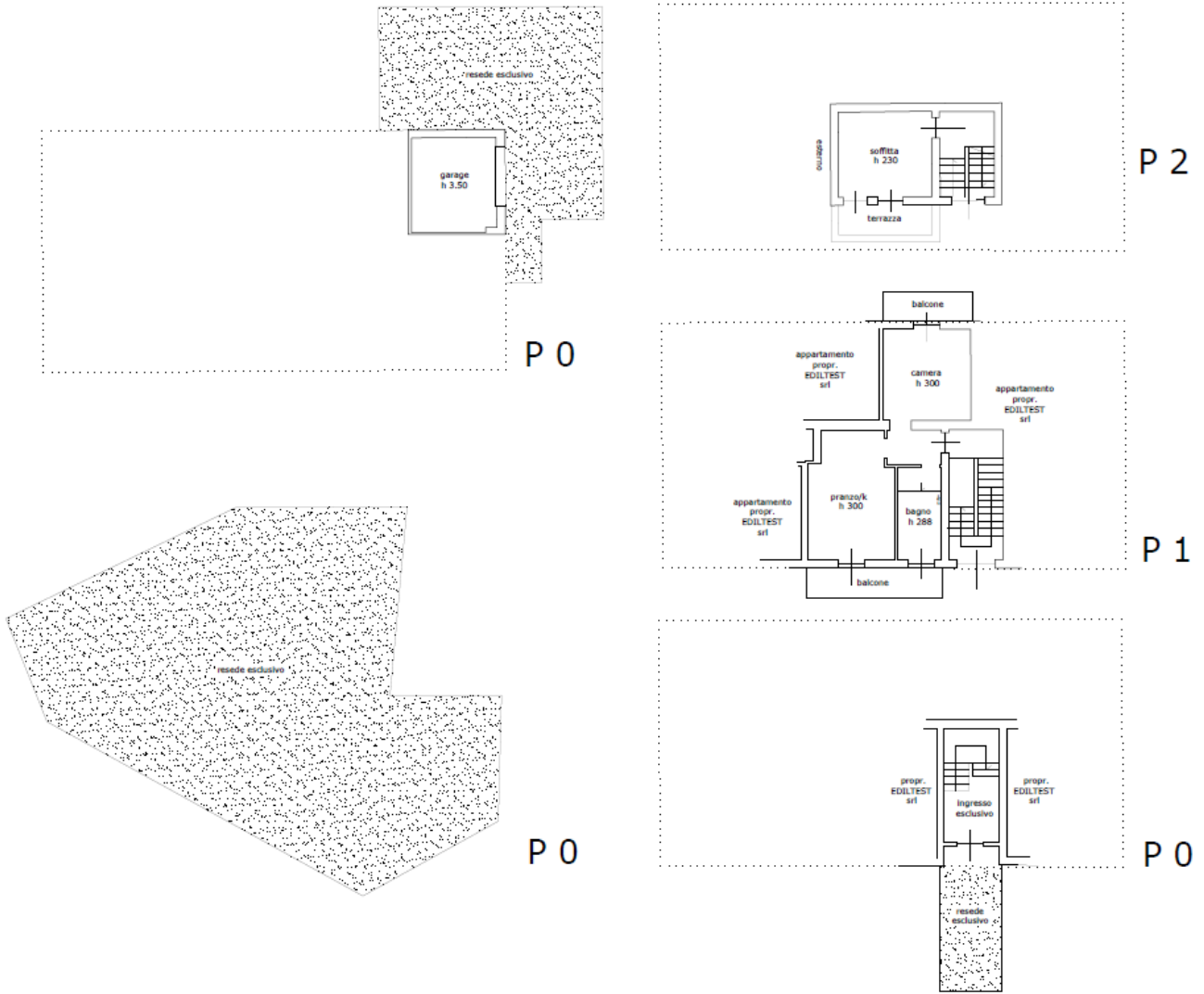
Le condizioni generali del bene sono nel complesso discrete, il bene è libero su due lati ed esposto a nord /sud.

Non si rilevano all'interno problematiche particolari di natura statica e stabilità delle strutture portanti, le finiture sono in condizioni normali : pavimenti in ceramica 20*20 cm , rivestimenti in ceramica smaltata .

E' presente impianto di riscaldamento sottotraccia con caldaia a metano e radiatori in acciaio. E' presente caminetto in locale soffitta, citofono, termostato regolazione temperatura ambiente, impianto elettrico sottotraccia , quadro sezionato, utenza idrica di cui non è stato possibile capire se autonoma o a comune con le altre unità del compendio, scarichi fognari di tipo civile presumibilmente collegati alla rete pubblica di collettore. La proprietà riferisce che serbatoio con autoclave e addolcitore sono in locale tecnico comune al piano terreno (sub 10) al momento del sopralluogo non accessibile.

Non si è potuta verificare la funzionalità degli impianti né non sono state reperite le loro certificazioni di conformità.





Planimetria dello stato di fatto dei beni oggetto di stima



I. **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie commerciale delle unità, determinata in base a quanto disposto nell'allegato C del D.P.R. 138/1998, premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali ed elaborati grafici da concessioni urbanistiche) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Destinazione	Mq superficie lorda rilevata	Altezza interna	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale mq
Appartamento per civile abitazione	67,00	ml 2,98	100%	67,00
Soffitta sottotetto	19,00	ml 2,32	50%	9,50
Balcone p1	11,00		30%	3,30
Terrazza a tasca p2	5,00		30%	1,50
giardino	227,00		10%	22,70
garage	18,00	ml 3,50	50%	9,00
Area esterna pertinenza garage	69,00		10%	6,90
TOTALE	416,00			119,90

Dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni per Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana non risultano sull'area o sul fabbricato vincoli idrogeologici o di qualsiasi altra natura .



II. Descrizione catastale

Alla data del pignoramento il compendio in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344:

- subalterno **, categ. cat. A2 classe 3 consistenza 5 vani , rendita catastale Euro 555,19 - VIA XXV APRILE n. 84 Piano T-1 – 2
- subalterno **, categ. cat. C6 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale 27 mq rendita catastale Euro 58,88 VIA VENTICINQUE APRILE n. 80 Piano T

Fa parte del compendio anche la quota parte indivisa dei beni comuni non censibili ovvero quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 _ locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato
- sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato

Il compendio oggetto della presente relazione risulta intestato per **il diritto di piena proprietà** a:

- ***** con sede in Asciano (SI) Località Podere Poggio 121/B per il diritto di 1/1 della piena proprietà

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;*

Si è verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari, quella dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento (*vd allegato 3-4*).



Alla data del pignoramento il compendio in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344:

- subalterno **, categ. cat. A2 classe 3 consistenza 5 vani , rendita catastale Euro 555,19 - VIA XXV APRILE n. 84 Piano T-1 – 2
- subalterno ** categ. cat. C6 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale 27 mq rendita catastale Euro 58,88 VIA VENTICINQUE APRILE n. 80 Piano T

Fa parte del compendio anche la quota parte indivisa dei beni comuni non censibili ovvero quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 _ locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato
- sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato

E risulta intestato per **il diritto di piena proprietà** a:

- ***** con sede in Asciano (SI) Località Podere Poggio 121/B per il diritto di 1/1 della piena proprietà

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;*

E' stata rilevata la difformità della planimetria catastale della autorimessa sub 13 in quanto risulta di dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato a causa della realizzazione di un servizio igienico annesso all'unità immobiliare confinante eseguita in forza di CILA 075/2016 , ma in difetto di attestazione di agibilità necessaria per la creazione di nuove unità immobiliari assentite con pdc 3022 del 18.01.2011 sarà necessario provvedere al momento del deposito di tale asseverazione completa di tutti gli allegati al Comune di Asciano per un costo relativo all'aggiornamento di **€ 500,00.**



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

Dall'esame delle Norme Tecniche di attuazione costituenti Regolamento Urbanistico del Comune di Asciano (SI) approvato Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31 Marzo 2017 si è constatato che il fabbricato di cui fa parte l'unità in esame ricade in area all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005 **zona omogenea B** definita "**CITTA' CONSOLIDATA - Aree ed edifici prevalentemente residenziale**" ai sensi dell'**art. 109** delle N.T.A. e sono ammessi gli interventi normati all' **art. 18 intervento di conservazione "rb"**

Sono le parti del territorio urbanizzato nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi da considerare consolidati nell'immagine urbana, pur comprendenti tessuti urbanistici con caratteristiche disomogenee.

Nella città consolidata, salvo le destinazioni d'uso specifiche eventualmente attribuite agli edifici dal presente RU, sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente e comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. In ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 50. Qualora esistano già unità di superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate; La trasformazione a scopo residenziale di locali al piano terra è consentita esclusivamente quando sia dimostrato il rispetto di tutti i necessari requisiti igienico sanitari. In particolare, per quanto riguarda i locali da destinare a funzioni che richiedono il rispetto dei requisiti aeroilluminanti, si dovrà dimostrare, oltre all'esistenza di un valore di fattore luce medio diurno non inferiore al 2%, che il rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata, assicurata mediante finestre, come richiesto dal Dm 5.7.1975, risulta verificato anche senza l'apporto delle porte di accesso che affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico;
- b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza, di cui al precedente art. 30, comma 3, lettera a);
- c. commerciale di vicinato: è sempre consentita ai piani terra nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'introduzione di attività commerciali e pubblici esercizi (limitatamente a negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio). Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività già esistenti al piano terra;
- d. direzionali e di servizio private: è ammessa la realizzazione di uffici privati in genere, ambulatori e studi medici e professionali, strutture associative, ricreative e sportelli bancari;
- e. strutture ricettive: si intendono le attrezzature ricettive, ai sensi della 42/2000 e s.m.i.;
- f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;
- g. agricole, connesse ed integrative.



Laddove all'interno della città consolidata siano presenti aree ed edifici specialistici, destinati a specifiche attività economiche e produttive, identificate con apposita campitura nelle tavole del RU, non è consentito il loro cambio di destinazione d'uso.

Art. 18 Interventi di tipo rib

Il tipo d'intervento rib, consente:

- a) tutti gli interventi, comunque denominati, fino alla demolizione e ricostruzione, anche non fedele, dell'organismo edilizio, senza aumento di volume edificabile o di superficie edificabile;
- b) la demolizione con ricostruzione, anche non fedele di edifici residenziali, con contestuale aumento di volume edificabile, fino ad un massimo del 20% di quello preesistente e comunque non oltre i 70 mq di superficie edificabile e a condizione che sia garantito:
 - - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, superiori comunque ai minimi di legge;
 - - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
 - - il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1mq/10mc e comunque almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.
- c) la sopraelevazione di edifici residenziali in ambito urbano, fino ad un massimo di 50 cm, per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari:
 - - a ml 2,70, al fine di renderlo abitabile;
 - - a ml. 2,40 al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.
 - Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, anche quando essa risulti frazionata in più unità;
- d) l'ampliamento una tantum di unità abitative a destinazione residenziale comprese in edifici uni o bifamiliari collocati su lotti isolati, all'esterno della sagoma, fino ad un massimo di 25 mq di superficie edificabile o 60 mc di volume edificabile; tali ampliamenti sono pertanto esclusi per gli edifici residenziali a schiera o in linea;
- e) per gli edifici ed unità immobiliari ad uso residenziale in ambito urbano l'ampliamento una tantum fino ad un massimo del 10% del volume edificato e legittimo esistente alla data di approvazione del RU, anche mediante interventi nel resede di pertinenza;
- f) per gli edifici ad uso artigianale industriale ubicati nelle "aree della produzione" è consentito l'ampliamento, fino ad un massimo del 20% della Superficie Coperta legittima esistente, a condizione che con l'ampliamento da realizzare non sia superato il rapporto di copertura del 60% sul lotto di riferimento e che, mediante Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/01,



sia prevista la sistemazione e riqualificazione del lotto, con miglioramento dell'arredo vegetazionale e realizzazione lungo i fronti stradali di aree pubbliche a verde e/o parcheggio, in ragione del 50% della Superficie Coperta in ampliamento e comunque per una estensione di almeno 200 mq; l'altezza massima consentita è quella degli edifici esistenti sul lotto dell'intervento;

- g) per gli edifici a destinazione d'uso agricola sono consentiti, quando realizzati dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP), gli interventi di cui all'art. 71, comma 1bis della LR 65/2014 e, mediante PAPMAA, gli interventi di cui all'art. 72 della stessa legge.
- Gli interventi di cui ai punti b), c), d) ed e) sono tra loro alternativi e non cumulabili.

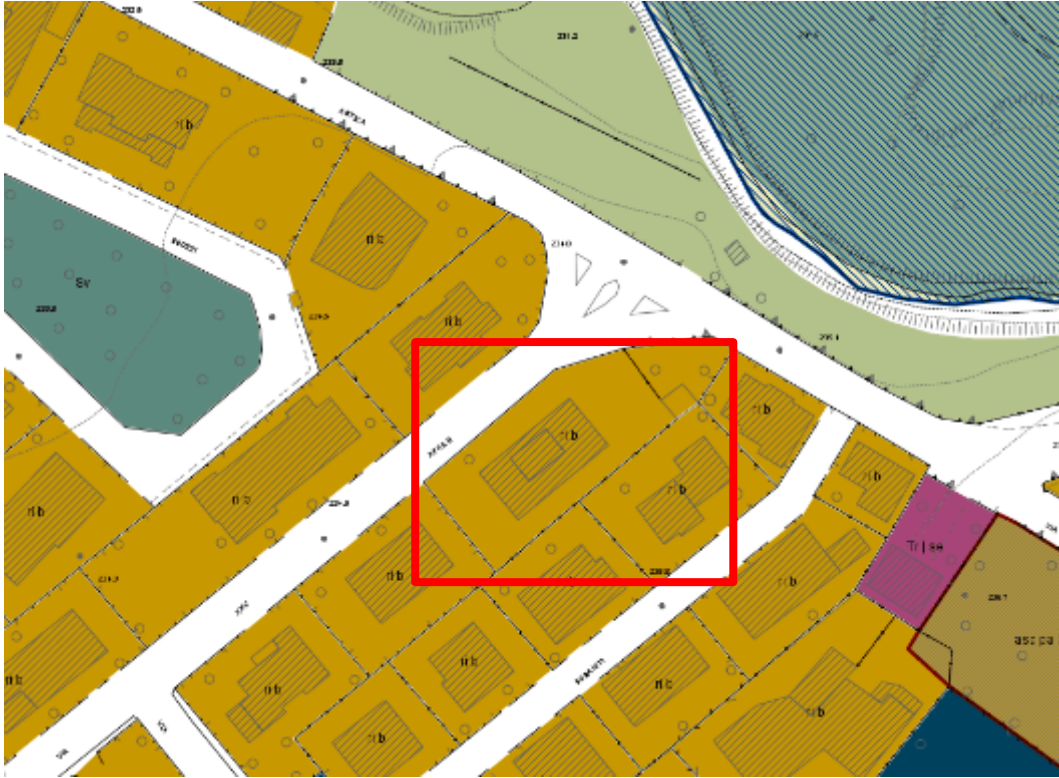
2. Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono altresì osservare le seguenti condizioni:

- i) per gli edifici in territorio extraurbano si dovrà garantire l'utilizzo di caratteri architettonici propri dell'edilizia rurale e il rispetto del successivo Art. 89 - Discipline riguardanti i caratteri degli edifici, oppure, in alternativa si potranno introdurre elementi e caratteri riferiti a linguaggi contemporanei e materiali innovativi, anche al fine di creare nuovi paesaggi di qualità, evitando comunque caratterizzazioni urbane e il ricorso a banalizzazioni vernacolari.
- ii) per gli edifici collocati in ambiti urbani che hanno raggiunto compiutezza per omogeneità degli edifici presenti e per l'impianto urbanistico, così come individuati con apposito segno grafico nelle tav. Discipline del Territorio - Le aree urbane, purché si dia luogo ad una soluzione coerente con i caratteri consolidati prevalenti dello stesso contesto di riferimento e che il progetto dimostri il rispetto dell'immagine consolidata dei luoghi e degli equilibri formali esistenti.

3. Nel caso di complessi edilizi per i quali è ammesso il tipo di intervento rib, pur privi di particolare valore, ma realizzati secondo un progetto unitario e quindi connotati in maniera unitaria, così come individuati nelle Tavole del RU riferite agli ambiti urbani, si dovranno rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, fatta salva la possibilità di modifiche estese all'intero complesso edilizio. Per gli edifici collocati in ambiti urbani riconosciuti come Interventi Unitari (IU) e individuati con apposito segno grafico nelle tavv. Discipline del Territorio - Le aree urbane, in scala 1:2000, eventuali ristrutturazioni con modifiche ai caratteri architettonici ed alle finiture, potranno avvenire attraverso un progetto unitario, senza addizioni e purché si dia luogo ad una soluzione coerente con i caratteri consolidati prevalenti dello stesso contesto di riferimento e che il progetto dimostri il rispetto dell'immagine consolidata dei luoghi e degli equilibri formali esistenti.

4. Negli edifici ricadenti nella categoria d'intervento "rib" sarà possibile realizzare "serre solari" così come disciplinato dal regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.





Procedura Esec. N. 94/2019 Tribunale di Siena
 promossa da ***** contro *****
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
 Dicembre 2025
 RELAZIONE DI STIMA



- 11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*
- qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;*

Come emerge dall'esame del compendio pignorato e dagli accertamenti effettuati presso gli archivi del Comune di Asciano (SI) – Area Tecnica il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte è stato edificato tra gli anni 1972 e 1974 ed è stato oggetto di modifiche autorizzate con:

- licenza edilizia n. 51 rilasciata dal Comune di Asciano il 21.04.1972 e successiva variante n. 92 del 19.10.1972 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in Asciano loc. Pozzolino;
- licenza edilizia n. 72 (prot. 5980) rilasciata in data 07.12.1973 per tinteggiatura facciata
- rilascio abitabilità certificato dal Sindaco di Asciano del 26.10.1974 con relazione dell'ufficio tecnico comunale del 17.10.1974 che attesta la conformità al progetto edilizio e nulla osta alla abitabilità , ma di cui non rintracciata attestazione abitabilità
- Permesso di costruire 2276 del 06/06/2010 per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato con creazione di n. 6 unità abitative e conseguente richiesta di annullamento del 18.10.2010 prot. 9583
- Permesso di costruire n. 3022 (pratica edilizia 3022/2000) prot.12107 del 29.12.2010 rilasciato in data 18.01.2011 per ristrutturazione immobile di proprietà con creazione nuove unità abitative con deposito progetto Genio Civile del 18.01.2011 prot. 27166 e comunicazione inizio lavori con del 19.04.2011 prot.3340 e ultimazione di fine lavori e attestazione conformità al progetto prot. 7631 del 30.08.2011
- Variante al pdc 3022/2011 prot n. 7506 del 25/08/2011



- SCIA per realizzazione vano negozio e separazione da locale adiacente (garage sub 13 oggetto della presente relazione) n. 7021 del 05/08/2013, fine lavori del 22.08.2013 prot. 7436 e attestazione agibilità prot 7437 del 22.08.2013
- CILA 75/2016 per realizzazione servizio igienico in locale commerciale adiacente il garage oggetto della presente relazione e con conseguente riduzione della superfici del garage stesso prot. 12405 del 12.10.201

In sede di sopralluogo si è potuta verificare la sostanziale corretta rappresentazione dell'immobile destinato ad appartamento per civile abitazione al piano terra, primo e secondo corredato di giardino e della autorimessa con area esterna situati nel Comune di Asciano via XXV Aprile 84 che non presentano difformità tali da impedirne la commerciabilità, ma riferibili a lievi aggiustamenti delle partizioni interne e l'innalzamento della quota interna di pavimento di circa 12 cm di parte del servizio igienico con creazione di gradino. **Si precisa che il CTU si è astenuto nella valutazione dalla verifica della conformità delle parti comuni, del restante fabbricato e del rispetto delle distanze dai confini.**

Non è stata rilevata la presenza della attestazione di agibilità per l'appartamento obbligatoria in caso di frazionamento immobiliare avvenuto con permesso di costruire 3022 del 18.01.2011 con asseverazione di ultimazione lavori del 30.08.2011.

Tale adempimento è necessario e costi per la redazione della attestazione da parte di tecnico abilitato corredata di tutti gli allegati necessari (dichiarazione di conformità al progetto ed eventuale rettifica errori grafici e materiali , documenti catastali aggiornati, certificazioni impianti, verifica norme igienico sanitarie ed allacci sottoservizi, ecc...) oltre al pagamento della sanzione per mancata attestazione da corrispondere e gli oneri professionali sono stimabili in un importo INDICATIVO minimo **NON INFERIORE € 5.000** quantificabile in maniera definitiva solo a fronte della presentazione di apposita istanza al Comune e agli enti preposti.

- 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;*

Da quanto rilevato da interrogazione presso Ufficio Registro Agenzia Entrate i beni risultano occupati da due diversi locatari (vd allegato 6):



1. per quanto riguarda il bene a destinazione appartamento per civile abitazione censito al NCEU del comune di Asciano al foglio 148 part. 344 subalterno ** in forza di contratto di affitto stipulato il 07/02/2019 registrato il 11/02/2019 e presentato il 11/02/2019 con decorrenza dal 10/02/2019 al 09/02/2023 prorogato fino al 10/02/2027 per un corrispettivo annuo euro 5.100 a favore di ***
2. per quanto riguarda il bene a destinazione autorimessa censito al NCEU del comune di Asciano al foglio 148 part. 344 subalterno **, oltre ad altre unità immobiliari facenti parte dello stesso complesso (sub 18 C1 e sub 19 A10) , in forza di contratto di affitto che stipulato il 21/04/2021 e registrato il 26/04/2021 con durata dal 01/05/2021 al 30/04/2027 per un corrispettivo annuo euro 18.000 a favore di ***

Si riporta di seguito il calcolo del “giusto prezzo della locazione alla porzione oggetto di pignoramento immobiliare”.

1. Per quanto riguarda l'appartamento censito al sub 15 di si determina il giusto prezzo della locazione per la quale si ritiene coerente allo stato di fatto e di diritto del bene immobile assumere, come base del calcolo, il dato relativo alla superficie catastale oggettivamente rilevabile dalle certificazioni rilasciate dalla Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio . Più specificamente si sono desunti i valori unitari delle locazioni nella zona dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate che vedono per gli appartamenti di civile abitazione un range che oscilla tra €/mq/mese 5,2 e €/mq/mese 7,6.

Tali valori peraltro confermano sostanzialmente quelli “correnti di mercato” rilevati presso le agenzie di intermediazione immobiliare locali che oscillano tra 2,70 €/mq/mese e 3,60 €/mq/mese.

A nostro giudizio, lo stato d'uso degli immobili, il loro grado di finitura, le dotazioni impiantistiche, la disponibilità di parti comuni e l'ubicazione prossima al capoluogo comunale ci suggerisce di collocarsi in prossimità della media di valori riscontrati nella “ forchetta” dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate determinando in €/mq/mese 3,15 per la destinazione residenziale assumendo nel come parametro la superficie catastale

Superficie unità immobiliare (L) = mq 137 sup catastale

Valori locazione €/mq/mese OMI = min € 2,70/max € 3,60

(L x €/mq/mese 3,15*) = mq 137*3,15*12 mensilità = € 5.178,60 che si ritiene congruo rispetto a quanto pattuito tra le parti.

**valore medio €/mq/mese desunto dalla Banca Dati OMI Anno 2025-sem 1*

2. Innanzitutto preme precisare che solo una porzione di quanto oggetto dell'attuale contratto di locazione in essere con la soc. ***. di cui al punto 2) per un canone complessivo di € 18.000/anno, è oggetto di procedura esecutiva ovvero l'autorimessa censita al foglio 148 part. 344 sub 13.

Si procede pertanto allo scorporo dei beni non colpiti da pignoramento immobiliare al fine di circoscrivere la risposta al quesito “ calcolare il giusto prezzo della locazione degli immobili occupati”
ai soli beni oggetto di procedura ovvero solo l'autorimessa sub 13.

A tale scopo si ritiene coerente allo stato di fatto e di diritto del complesso immobiliare assumere, come base del calcolo, il dato relativo alla superficie catastale oggettivamente rilevabile dalle certificazioni rilasciate dalla Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio non potendo disporre di altre evidenze per la porzione non facente parte di pignoramento immobiliare: la finalità è quella di pervenire ad una corretta



determinazione dell'incidenza della porzione colpita da pignoramento sul totale di quanto oggetto di valutazione.

Preliminarmente si ricorda che i beni oggetto di contratto di locazione con la soc. *** sono rappresentati al **N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344:**

- sub **19** piano terra categoria catastale A10 classe u consistenza 5 vani sup. catastale **133** mq Rendita catastale € 1.187,85
- sub **18** piano terra categoria catastale C1 classe 5 consistenza 30 mq vani sup. catastale **42** mq Rendita catastale € 446,22
- sub ****** piano terra categoria catastale C6 classe 6 consistenza 20 mq sup. catastale **27** mq Rendita catastale € 58,88 - Appartamento per civile abitazione

In relazione all'elenco che precede occorre precisare che i subalterni **18-19 SONO ESCLUSI DALLA RIDETTA PROCEDURA ESECUTIVA**

Occorre poi osservare che , seguendo la prassi corrente , il citato contratto di locazione della soc. *** , registrato in data 26.04.2021, non menziona espressamente i "beni comuni" alle particelle elencate e che senza dubbio debbono intendersi ad esse collegati stante la loro natura e destinazione d'uso, come del resto emerge con chiarezza dalla certificazione catastale rammentata.

In particolare si tratta dei "beni comuni non censibili" e più precisamente quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 _ locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato
- sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato

Come sopra anticipato si è quindi proceduto a determinare la superficie catastale totale dei beni censiti e oggetto del contratto di locazione applicando un coefficiente di ponderazione pari al 100% per le A10 e C1 e del 50% alle destinazioni accessorie da queste diverse.

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente ponderazione valore %	Superficie ponderata
Ufficio A10 sub 19	133	100	133
Negozi sub 18 C1	42	100	42
Garage sub ** C6	27	50	13,5
TOTALE	202		188,50

La superficie catastale ponderata dell'intero complesso dei beni oggetto del contratto di locazione ammonta a mq **188,50**: di questi, la porzione non pignorata (part. 344 subb 18-19) rappresenta la percentuale del **92,84 %** pari a mq **175,00** contro un totale di mq **13,50** pari a **7,16 %** dei beni oggetto di esecuzione.

Procedura Esec. N. 94/2019 Tribunale di Siena
promossa da ***** contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Dicembre 2025
RELAZIONE DI STIMA



Possiamo quindi ragionevolmente dedurre, dal quadro sopra rappresentato, che il canone annuo pattuito di € 18.000,00 tra il soggetto esecutato e la soc. *** sia da considerarsi :

- per € **1.288,80**, pari al **7,16%%** del totale di € 18.000, come riferibile alla porzione oggetto di pignoramento **pari a €/mq /mese 7,95**
- per i residui € **16.711,20** pari al **92,84 %** del totale di € 18.000, come riferibile alla porzione esclusa dal pignoramento

Premesso doverosamente quanto sopra si è ritenuto coerente ed appropriato con il quesito proposto dal Sig. G.E. adottare parametri oggettivi ed oggettivamente rilevabili da assumere a base del calcolo per la valutazione del “ giusto prezzo della locazione”

Più specificamente si sono desunti i valori unitari delle locazioni nella zona dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate che vedono per i box auto un range che oscilla tra €/mq/mese 1,6 e €/mq/mese 2,4.

A nostro giudizio, lo stato d'uso degli immobili, il loro grado di finitura, le dotazioni impiantistiche, la disponibilità di parti comuni e l'ubicazione prossima al capoluogo comunale ci suggerisce di collocarsi in prossimità della media di valori riscontrati nella “ forchetta” dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate determinando in €/mq/mese 2,00 per la destinazione autorimessa .

Pertanto, considerato un valore medio desumibile dai dati analizzati, applicato per omogeneità alla superficie catastale, che come sopra riportato rappresenta l'unico dato disponibile per i beni immobili non sottoposti a procedura esecutiva, il valore del “giusto prezzo di locazione” mensile della sola unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare in oggetto sarà :

unità a destinazione autorimessa sub ** : mq 13,50 * €/mq /mese 2,00 = 27,00 x 12 = canone annuo € 324,00

che risulta decisamente inferiore al canone pattuito tra le parti calcolato proporzionando le superficie totali di cui fanno parte anche beni non sottoposti a procedura esecutiva.

Tale risultato determina **UN VALORE ANNUALE DEL “ GIUSTO PREZZO DELLA LOCAZIONE” PER L'INTERO COMPLESSO DEI BENI** locati a

1. *** per quanto riguarda il bene censito al sub ** (appartamento per civile abitazione) pari a € 5.178,60
2. *** per quanto riguarda il bene censito al sub ** (autorimessa) pari a € 324,00

Pertanto si avrà che il VALORE ANNUALE DEL “GIUSTO PREZZO DELLA LOCAZIONE” TOTALE della porzione colpita da pignoramento immobiliare ammonta ad **€ 5.502,60** pari a un canone mensile di € 458,55 relativamente ai beni censiti

- subalterno **, categ. cat. A2 classe 3 consistenza 5 vani , rendita catastale Euro 555,19
- VIA XXV APRILE n. 84 Piano T-1 – 2



- subalterno **, categ. cat. C6 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale 27 mq rendita catastale Euro 58,88 VIA VENTICINQUE APRILE n. 80 Piano T

Fa parte del compendio anche la quota parte indivisa dei beni comuni non censibili ovvero quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 _ locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato
- sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato

13) *alleggi, 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;*

I beni sono intestati ad un soggetto giuridico ovvero alla Società a responsabilità limitata *** con sede in Asciano (SI) Località Podere Poggio 121/B per il diritto di 1/1 della piena proprietà e del quale si allega visura camerale del registro imprese della Camera di Commercio di Siena dove risulta iscritta al n. SI-123774.

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)*

Non si rileva tale evenienza. Si è verificato lo stato di occupazione da parte di locatari come descritto al quesito n. 12)

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

Per quanto riguarda le unità immobiliari in esame gli impianti elettrico, idrico sono recenti ed in stato di conservazione discreto, ma di funzionalità non rilevabile come pure il posizionamento di serbatoio ed autoclave di cui non vi è contezza se siano a servizio esclusivo o meno delle unità



oggetto della presente relazione . Di tutti detti impianti inoltre non si è potuta verificare la conformità .

Si allega alla presente relazione (*vd allegato 7*) l'attestato di prestazione energetica redatto ai sensi della vigente normativa e la relativa ricevuta di deposito presso la banca dati SIERT della Regione Toscana (codice identificativo n. 0000967825 scadenza 03.12.2035) . L'unità immobiliare risulta di classe energetica "F" con indice di prestazione energetica non rinnovabile pari a 219,20 kWh/m2anno.

- 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.*

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Non si riavvisa la possibilità, date le caratteristiche tipologiche e dimensionali del bene in oggetto, di suddividere in più lotti il compendio.

- 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;

determinazione valore commerciale

Tenute presenti le caratteristiche del complesso dei beni in esame e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto si procederà con il metodo comparativo del bene attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

La valutazione è stata condotta calcolando prima il valore commerciale qui di seguito ed operando poi i dovuti abbattimenti per vetustà e per regolarizzazione delle modeste difformità interne nonché per le rilevate spese condominiali insolute. **Si precisa che CTU si è astenuto nella valutazione dalla verifica della conformità delle parti comuni, del residuo fabbricato e del rispetto delle distanze dai confini.**

Più in particolare si provvede a determinare quindi il valore di ogni singolo lotto individuato.

LOTTO UNICO

- Beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344:
 - subalterno **, categ. cat. A2 classe 3 consistenza 5 vani , rendita catastale Euro 555,19 - VIA XXV APRILE n. 84 Piano T-1 – 2



- subalterno **, categ. cat. C6 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale 27 mq rendita catastale Euro 58,88 VIA VENTICINQUE APRILE n. 80 Piano T

Fa parte del compendio anche la quota parte indivisa dei beni comuni non censibili ovvero quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 _ locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato
- sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: ASCIANO

Fascia/zona: periferica

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ABITAZIONI CIVILI stato conservativo normale valore MIN €/mq 800,00- MAX €/mq 1.200,00



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: ASCIANO

Fascia/zona: PerifericaESPANSIONE%20RESIDENZIALE%20DI%20ASCIANO

Codice zona: D1

Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

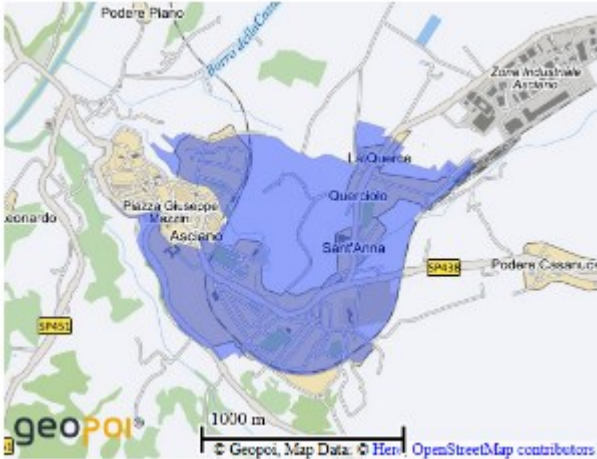
Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	2,7	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,4	3,3	L
Box	Normale	510	750	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Normale	1500	2200	L	4,8	6,7	L

Stampa

Legenda



b) Agenzie di intermediazione immobiliare

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come al punto precedente nuovi e/o liberi posti in zona analoga del Comune di Asciano, accertato presso le agenzie immobiliari e le imprese di costruzioni, mostra valori lievemente superiori (1500/1700 €/mq) rispetto a quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con una sensibile ripresa del mercato immobiliare.

La collocazione in una zona semiperiferica del capoluogo nel contesto collinare di pregio paesaggistico delle “Crete Senesi” circondato dalla campagna coltivata collinare tipica, ben servito da mezzi pubblici, collegamenti viari per le principali località di interesse storico , artistico, paesaggistico , la presenza nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici di ogni tipo (scuole fino alla secondaria di primo grado, ambulatori medici, ufficio postale, uffici pubblici, parco pubblico), esercizi commerciali e servizi di prima necessità , lo stato di manutenzione le dotazioni del singolo lotto rendono il bene di discreta appetibilità sul mercato immobiliare considerato che inoltre quest’ultimo risente ancora della nota fase di debolezza sul versante della domanda.

In questa situazione si è ritenuto congruo collocarsi in prossimità della parte media della forbice di valori desunta dalle banche dati e degli asking price operando una abbattimento dovuto ai margini della trattativa



commerciale consultate attribuendo un valore unitario commerciale di **€/mq 1.400,00** utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, dimensionali e ubicazione.

Si avrà quindi:

destinazione	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
Appartamento con resede ed autorimessa	Mq 119,90	1.400,00	€ 167.860,00

Adeguamenti e correzioni di stima

i. Abbattimento per regolarizzazione catastale, attestazione di agibilità e sanzione

Si indica un importo indicativo per la regolarizzazione presso il Comune di Asciano comprensivo di sanzione, oneri professionali per la presentazione delle pratiche presso gli enti preposti **.Si precisa che CTU si è astenuto nella valutazione dalla verifica della conformità delle parti comuni, del residuo fabbricato e del rispetto delle distanze dai confini.**

Valore di mercato	Regolarizzazione urbanistica ed edilizia - agibilità	Regolarizzazione catastale	Valore di mercato corretto
€ 167.860,00	€ 5.000,00	€ 500,00	€ 162.360,00

Si procede quindi al calcolo di un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e, per quanto suggerito dalla comune esperienza, fra libero mercato e vendite coattive;

Calcolo abbattimento $\Rightarrow$ € 162.360,00 x 15% = € 138.006,00 $\Rightarrow$ **€ 138.000** in cifra tonda

Pertanto si avrà :

che il valore dell'intero del compendio oggetto di stima sarà pari a

€ 138.000 in c.t.

(dicono euro centotrentottomila)



- 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;*

Dall'esame dei registri della Conservatoria si rileva che non risultano altri soggetti comproprietari cui riferire eventuali iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (vd allegato 4)

- 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 pignoramento si riferisce alla quota per l'intero della piena proprietà del bene pignorato

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

Non si ravvisa tale necessità.

Nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione sono conscia di avere adempiuto al mio dovere con obiettività sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti. Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio La ringrazio per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione necessari.

Monteriggioni (SI), Dicembre 2025

Architetto
ELISABETTA
CORSI
Il Consulente Tecnico
N° 474
Sez. A/a
Architetto Elisabetta Corsi

Allegati:

1. incarico C.T.U.
2. Documentazione fotografica
3. documentazione catastale aggiornata (visure storiche, planimetrie)
4. Elenco e note Iscrizioni e trascrizioni
5. Documentazione urbanistica
6. Contratti locazione
7. Attestato di prestazione energetica

Procedura Esec. N. 94/2019 Tribunale di Siena
promossa da ***** contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Dicembre 2025
RELAZIONE DI STIMA



Descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita

Piena proprietà di compendio immobiliare costituito da :

- Appartamento per civile abitazione facente parte di fabbricato posto in zona residenziale semiperiferica del capoluogo comunale di Asciano con accesso esclusivo al nc 84 di Via XXV Aprile al piano terra da scala esclusiva e sviluppato al piano primo composto da ingresso, soggiorno con cottura a vista, camera , wc , due balconi su due lati opposti. Correda l'unità immobiliare soffitta al piano 2 costituita da unico locale con terrazza a tasca con accesso da stessa scala interna esclusiva e giardino separato a lato del fabbricato .
- Autorimessa al piano terra costituita da unico locale con accesso carrabile corredata da resede antistante e laterale esclusivo con accesso da altro subalterno intestato allo stesso soggetto esecutato con servitù di passo non trascritta

La proprietà confina con stessa proprietà soggetto esecutato, proprietà Fusi, pubblica via , s.s.a.

Alla data del pignoramento il compendio in oggetto risulta intestato *** con sede in Asciano (SI) Località Podere Poggio 121/B **per l'intero del diritto della piena proprietà** ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 particella 344:

- subalterno **, categ. cat. A2 classe 3 consistenza 5 vani , rendita catastale Euro 555,19 - VIA XXV APRILE n. 84 Piano T-1 – 2
- subalterno **, categ. cat. C6 classe 6 consistenza mq 20 superficie catastale 27 mq rendita catastale Euro 58,88 VIA VENTICINQUE APRILE n. 80 Piano T

Fa parte del compendio anche la quota parte indivisa dei beni comuni non censibili ovvero quelli rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al foglio 148 part. 344 :

- sub 10 locale tecnico comune a tutti i subalterni del fabbricato
- sub 17 resede comune a tutti i subalterni del fabbricato

il valore dell'intero del compendio oggetto di stima è pari a

€ 138.000 in c.t.

