

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. "OMISSIS" - Giudice dell'Esecuzione: Dottorssa Marta Dell'Unto

Pignoramento immobiliare promosso da "OMISSIS"
contro
"OMISSIS"

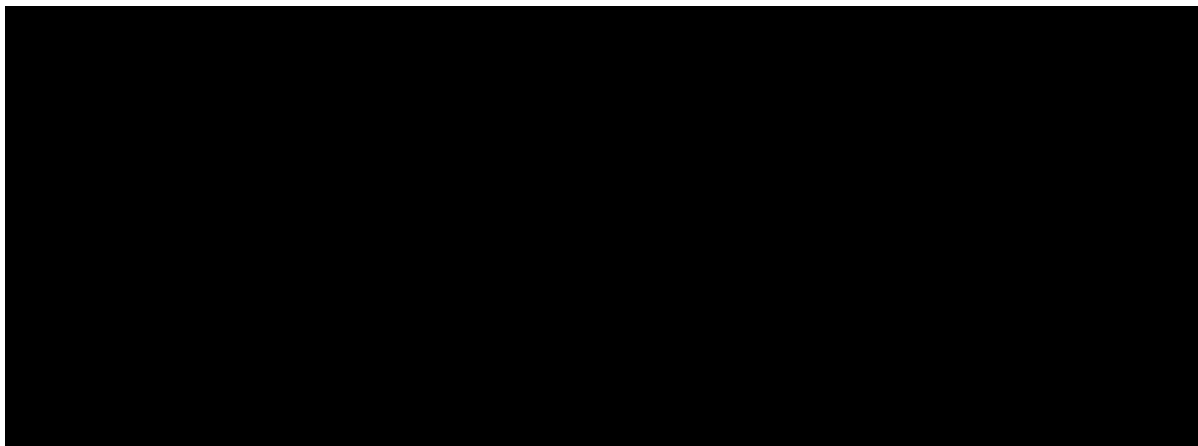


Fig. 1 - Vista: Est

Fig. 2 – Prospetto Nord

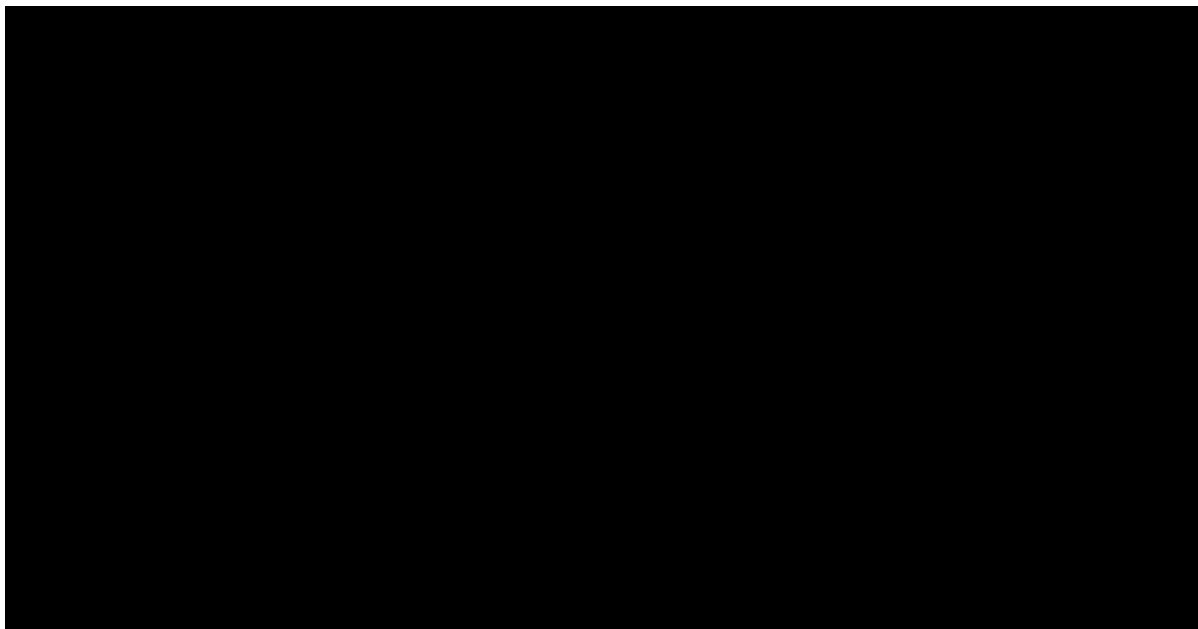


Fig. 3 – Vista aerea

RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE ESTIMATORE

PREMESSA

Il sottoscritto P.E. Carlo Pasqui, libero professionista, con studio in Monteriggioni – Siena, Strada della Villa 9, iscritto al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati di Siena al n. 188 e all’elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Siena, è stato nominato esperto stimatore dalla Giudice dell’Esecuzione, in riferimento alla procedura **“OMISSIS”** di cui in epigrafe, in data 20 gennaio 2026; in pari data il sottoscritto ha accettato l’incarico e contestualmente prestato giuramento di rito a mezzo PEC con firma digitale e deposito sul portale informatico del Tribunale di Siena.

LIMITI E ASSUNZIONI

1. Nell’espletamento del presente incarico non sono presenti conflitti d’interesse che possano pregiudicare l’imparzialità, la correttezza e l’indipendenza di giudizio dell’esperto valutatore, garantendo l’assenza di influenze esterne, vantaggi personali o situazioni conflittuali con la procedura esecutiva.
2. Per l’analisi e la valutazione economica del bene oggetto di esecuzione sono stati presi a riferimento valori dichiarati relativi a reali transazioni concluse nella zona omogenea urbana di riferimento attigua alla porzione di territorio leggermente più acclivista circoscritta dal triangolo delimitato dalle direttrici di nel periodo compreso tra aprile 2025 e gennaio 2026.
3. L’unità di misura adottata per la stima del valore economico del bene è il *“metro quadro commerciale”* così come stabilito dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell’Immobiliare della Provincia di Siena (anni 2009-2014-2020)
4. Le rappresentazioni planimetriche a corredo delle sezioni descrittive, dedotte dagli elaborati catastali, da grafici esistenti o ridisegnate ex novo, seppure fedeli nella proporzione, possono essere ridotte per opportunità grafica di impaginazione ed essere in scala non definita.

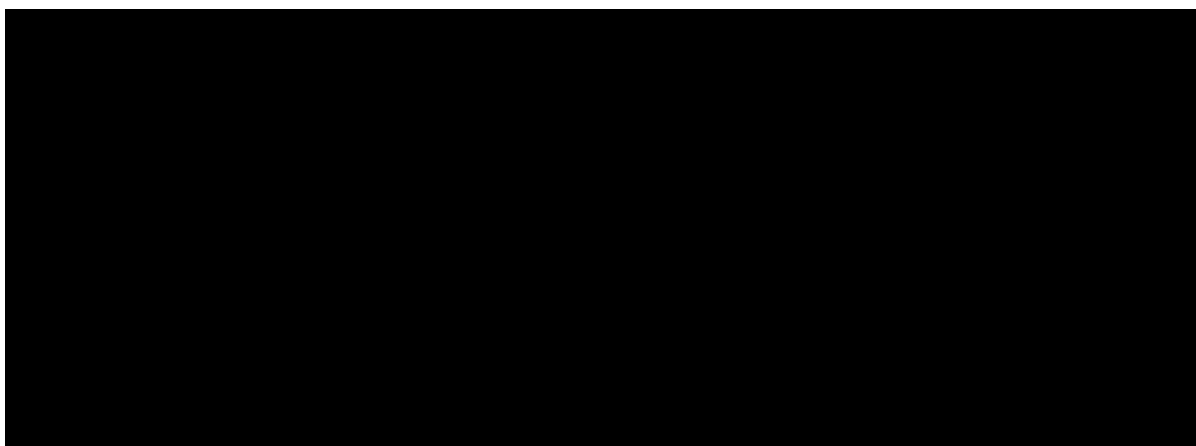


Fig. 4 – Particolare area di espansione di riferimento

QUESITI

L'esperto,

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;

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;

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 diffidimenti 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 (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. 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 al 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 ;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). 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);*

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 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 insolite; 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 d'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; - Caso non ricorrente.*

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

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.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.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;

Con riferimento all'art. 567 c.p.c., è stata prodotta da parte del Legale del creditore procedente la "certificazione notarile" in sostituzione degli "estratti catastali" e delle "certificazioni ipotecarie". Sono stati indicati quindi gli estremi catastali dei beni immobili e l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni che li riguardano, avvenute nei venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento e nella stessa certificazione è stata indicata anche la storia ultra-ventennale. Gli estremi catastali indicati nella documentazione depositata corrispondono con quelli risultanti presso l'Agenzia del Territorio e con quelli risultanti dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena. Non risultano, alla data di compilazione della presente relazione, iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento trascritto in data **"OMISSIS"** Dalla documentazione rilevata presso la Conservatoria dei RR.II e dai conseguenti accertamenti e comparazioni si ritiene ragionevole la sussistenza della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data di trascrizione pignoramento prima citato.

Quesito n.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;

In risposta al quesito n. 2 lo scrivente espone brevemente la storia urbanistica dell'unità immobiliare fino alla data odierna.

Nell'anno 1994, l'allora proprietario **"OMISSIS"**, nato a **"OMISSIS"**, rivolge istanza di sanatoria al Comune di Sinalunga (SI) relativa ad un abuso edilizio commesso precedentemente durante opere di ristrutturazione interna regolarmente autorizzate e terminate nell'anno 1991. Tale abuso era costituito da un lieve aumento di volume a seguito della realizzazione della scala interna di collegamento del piano terra con il piano primo. In detta sanatoria è stato provveduto pertanto al deposito in Comune delle planimetrie di progetto e al deposito delle planimetrie catastali; tuttavia, si osserva che ad oggi, il locale al piano terreno è individuato e classificato catastalmente **"OMISSIS"** mentre figura nelle planimetrie della sopra detta sanatoria con la destinazione di "ripostiglio". Si ritiene pertanto che tale incoerenza formi una parziale difformità urbanistica che potrà essere a sua volta sanata ai sensi della L. R. n. 65/2014 (art. 136) con la presentazione dell'istituto della cosiddetta "CILA tardiva" presso il Comune di Sinalunga, per un costo presunto di circa Euro 2.000,00 di cui circa Euro 1.000,00 per sanzione e circa Euro 1.000,00 per spese tecniche. (Non sono noti al momento i costi per eventuali bolli e/o diritti di segreteria)

Le documentazioni di cui al presente punto sono costituite dalla concessione in sanatoria relativa all'ultimo progetto approvato nell'anno 1997 e delle planimetrie catastali, delle quali si allega stralcio, oltre al titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato in copia integrale.

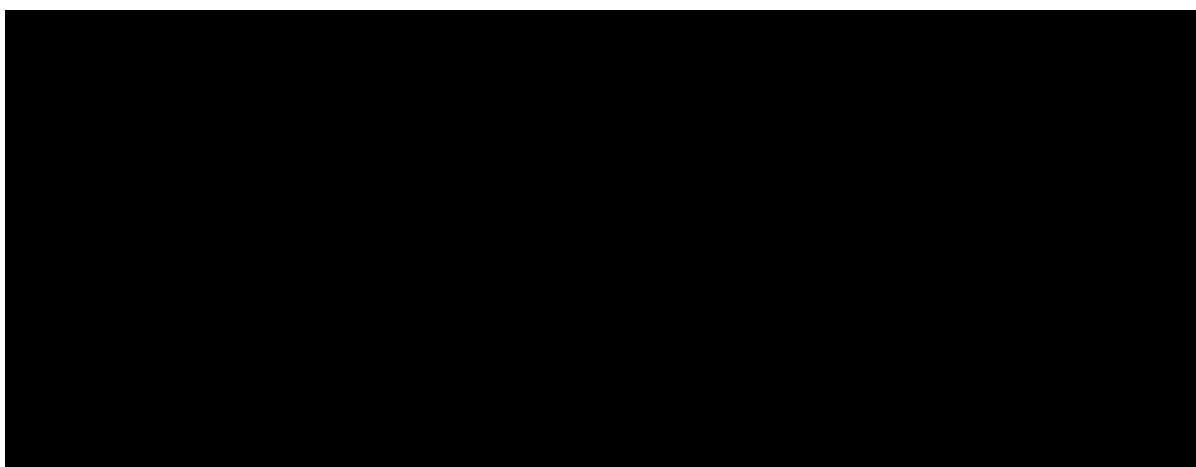


Fig. 5 - Particolare scala

Fig. 6 - Autorimessa

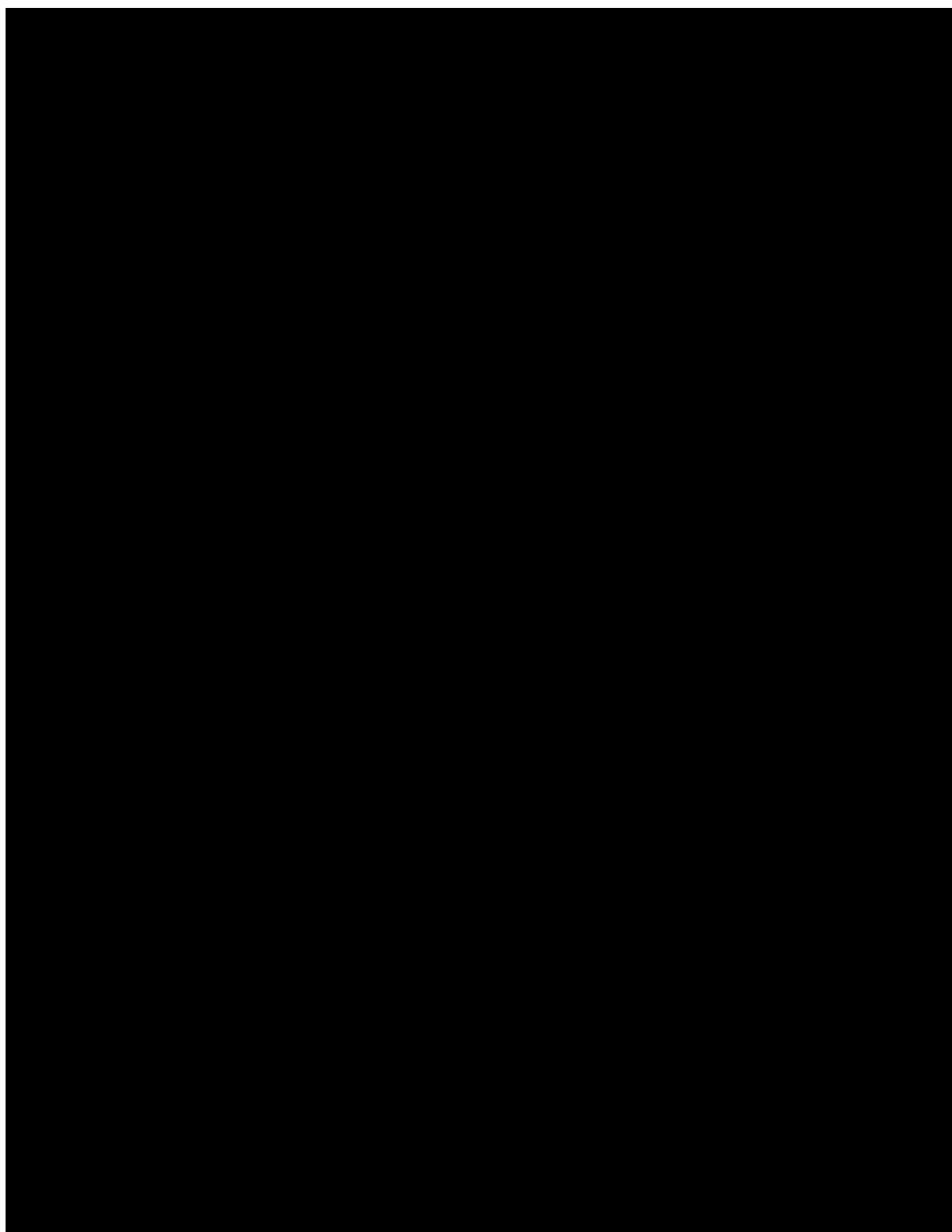


Fig. 7 - *Sanatoria pag. 1*

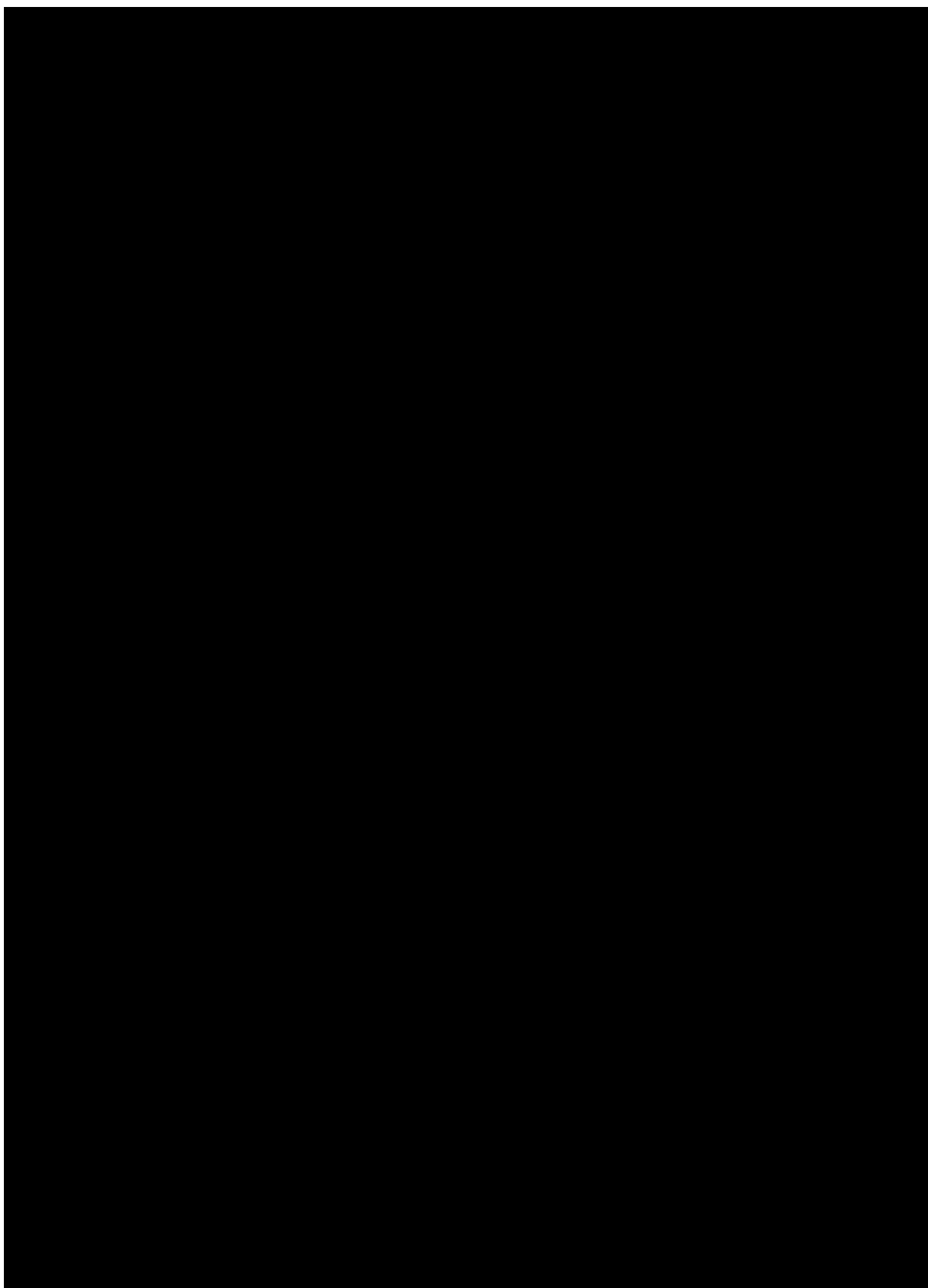


Fig. 8 - *Sanatoria pag. 2*

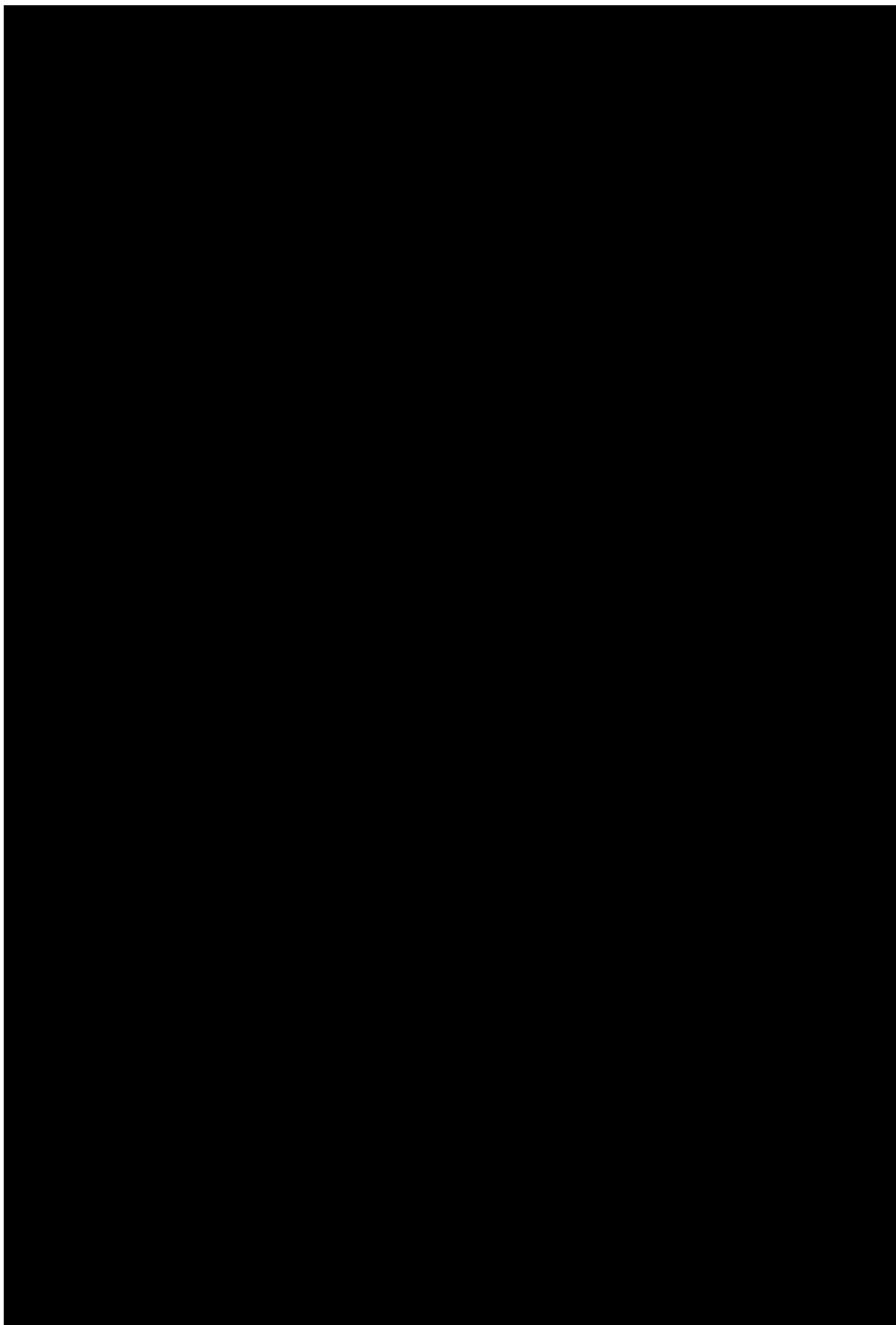


Fig. 9 - *Planimetrie catastali relative alla sanatoria.*

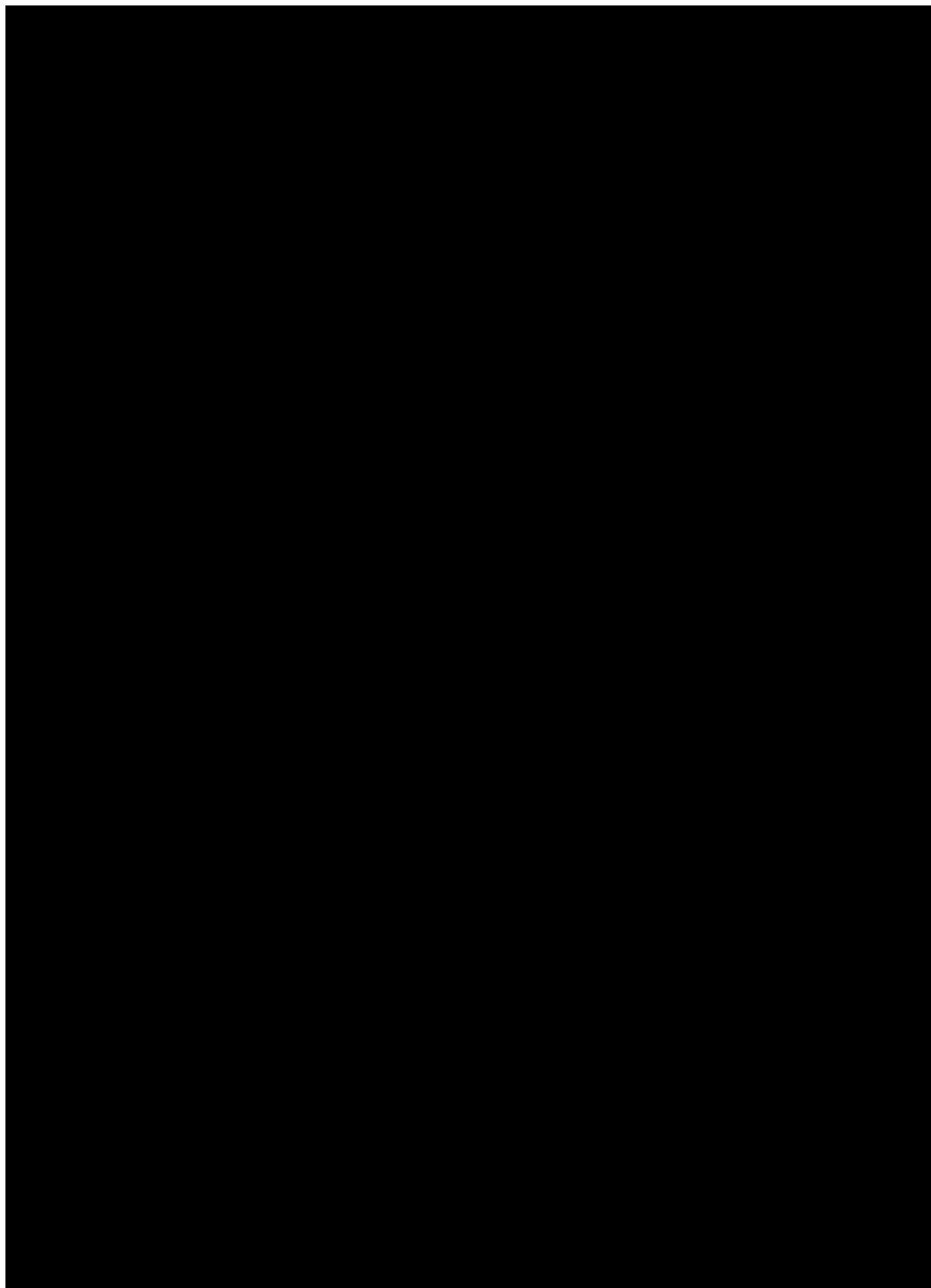


Fig. 10 - *Planimetrie catastali depositate in data 02/04/1997-1*

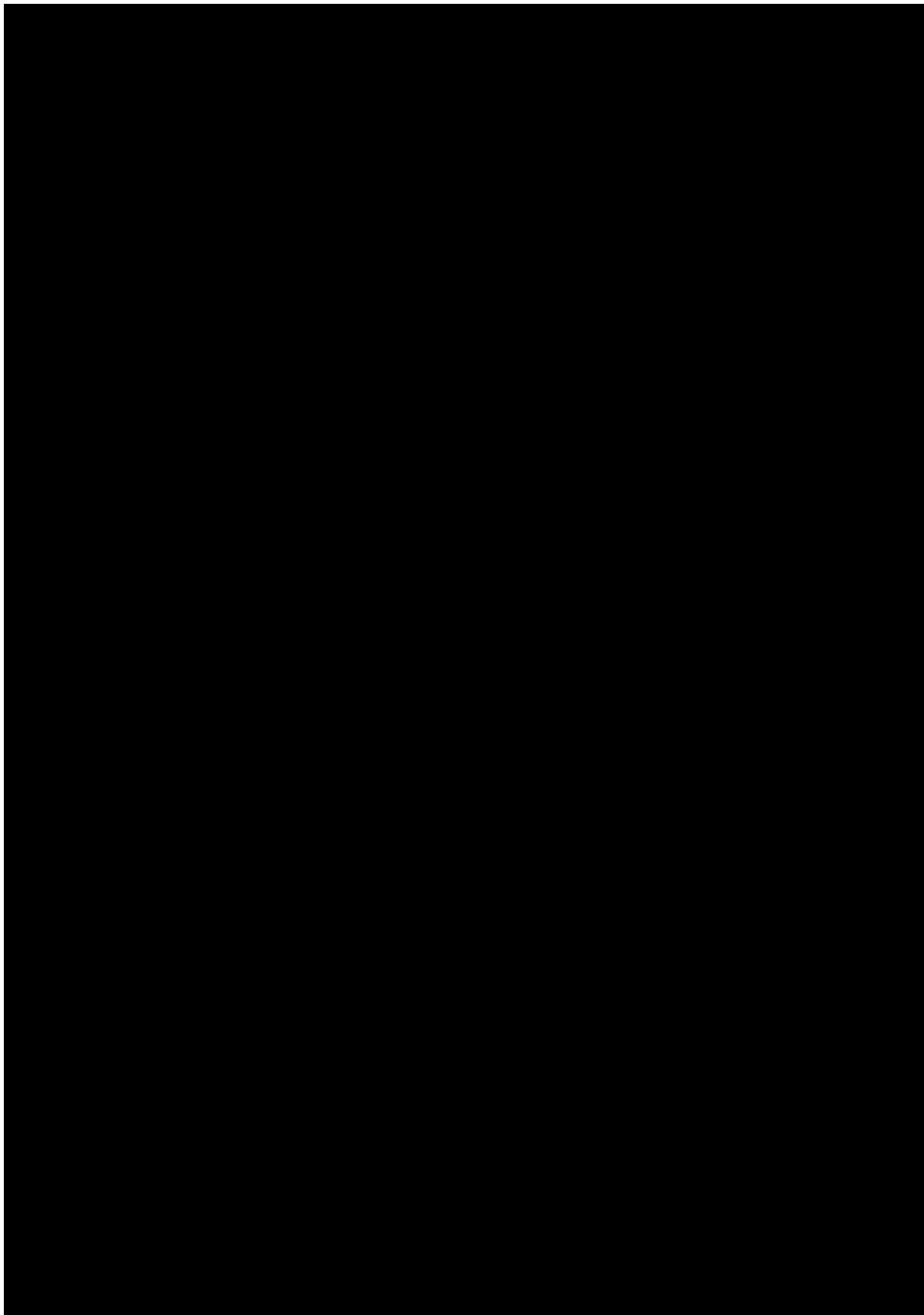


Fig. 11 - *Planimetrie catastali depositate in data 02/04/1997- 2*

Quesito n.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;

Sulla base delle visure eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Siena e di Montepulciano, si illustrano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti il bene immobile oggetto di esecuzione :

a) IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritta in data **OMISSIS** del registro particolare, di € 160.000,00 di cui €80.000,00 in linea capitale, € 17.640,00 per interessi, € 62.360,00 per spese, a favore di **OMISSIS** Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà del bene **OMISSIS**

b) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto in data **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS** nascente da verbale di pignoramento immobili del **OMISSIS**, U.N.E.P. da Montepulciano, rep. **OMISSIS**, a favore della **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà del bene (foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS** – Sinalunga - SI)

c) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il **OMISSIS** ai nn. **OMISSIS**, nascente da verbale di pignoramento immobili del **OMISSIS**, U.N.E.P. Presso Tribunale di Siena, rep. n° **OMISSIS**, a favore di **OMISSIS** con sede in Roma - Codice fiscale **OMISSIS** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà del bene (foglio **OMISSIS** particella **OMISSIS** sub. **OMISSIS** – Sinalunga - SI)

Non si rilevano convenzioni, vincoli di natura urbanistica, artistica, storica

Quesito n.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;

Dalle informazioni assunte presso i condomini, l'immobile non fa parte di condominio formalmente costituito; non esiste la figura dell'amministratore e non vi è "regolamento

condominiale”, sia in forma contrattuale che in forma assembleare; non risultano vincoli od oneri di natura condominiale; non risultano oneri per spese straordinarie già deliberate o per eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.

Quesito n.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;

Fissato al muro perimetrale del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, sul lato prospiciente via **OMISSIS** è stata rilevata una *servitù di appoggio* per pubblica illuminazione costituita da sbraccio metallico portalampada, a favore del Comune di Sinalunga; si presume che tale servitù si sia formata con l'uso, non risultando atti relativi alla sua costituzione. Non è stata rilevata l'esistenza di altri diritti, usi o gravami. Il diritto sul bene del debitore pignorato discende esclusivamente dalla proprietà.

Quesito n.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;

Non si rilevano:

- cause civili pendenti
- provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge
- atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura
- oneri reali come servitù, diritto d'uso e abitazione

Non è stato possibile eseguire altri accertamenti di natura civilistica, ivi compreso la produzione del certificato di stato di famiglia o di matrimonio poiché, a seguito di sopralluogo presso il Comune di Sinalunga, l'esecutato è risultato irreperibile ed è stato cancellato d'ufficio dai registri anagrafici dello stato civile.

Per quanto attiene ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura si indicano i costi, a seguito di acquisizione dei dati presso la Conservatoria RR.II..

Cancellazione ipoteca volontaria a garanzia di mutuo:	Tassa Ipotecaria€	35,00
Cancellazione pignoramento immobiliare: n. 4160/2557	Tassa Ipotecaria €	35,00
	Imposta Ipotecaria €	200,00
	Imposta di bollo €	59,00
Cancellazione pignoramento immobiliare nn. 2778/2111	Tassa Ipotecaria €	35,00
	Imposta Ipotecaria €	200,00
	Imposta di bollo €	<u>9,00</u>
TOTALE SPESE	€	623,00
		=====

Quesito n.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 (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. 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. 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.;

È stato eseguita accurata ricognizione esterna e contestuale accesso per ricognizione interna. L'immobile pignorato fa parte di un più ampio corpo di fabbrica con tipologia "a palazzina isolata" ad uso residenziale, a pianta irregolare, composta da n. 7 unità abitative, (immobile pignorato compreso), che si eleva fuori terra per n. 3 piani, piano terreno compreso. Il fabbricato è una vecchia costruzione in muratura con facciate rifinite ad intonaco chiaro e coperture del tipo "a padiglione" risalente agli anni 50/60 del secolo scorso e sorge all'incrocio tra due direttrici: quella di scorrimento, che corre parallelamente alla linea **OMISSIS** e costituisce "storicamente" l'ingresso all'abitato di Sinalunga per il traffico proveniente da Nord, denominata **OMISSIS**, sulla quale si affaccia anche l'ingresso principale della palazzina con numero **OMISSIS**; l'altra, Via **OMISSIS** realizzata evidentemente come strada di lottizzazione e coeva agli sviluppi della contigua zona di espansione (evidenziata con triangolo rosso tratteggiato nella vista aerea di fig. 1). Gli accessi all'immobile pignorato affacciano sulla ridetta Via **OMISSIS** e sono contrassegnati dai civici **OMISSIS**, Comune di Sinalunga. Questa più ampia zona residenziale in cui si trova l'immobile pignorato, è denominata **OMISSIS** e si sviluppa su terreno pressoché pianeggiante, urbanisticamente contiguo ma separato dal nucleo storico del capoluogo che si erge, questo, sulla sommità e le immediate pendici di una collina. A completamento del quesito posto si rileva infine, che nell'elaborato planimetrico, essendo indicati beni "a

comune” come “*scale*” e “*passaggio*”, si presume che tali beni siano nella titolarità del debitore in quanto a servizio, in quota parte, dei beni pignorati. Le “*scale*” conducono ad un sottotetto con funzione di soffitta-ripostiglio, essi stessi, bene comune per propria destinazione intrinseca. Il “*passaggio*” conduce ad un piccolo piazzale retrostante al fabbricato. La “*corte*”, costituita da un piccolo resede pavimentato compreso tra il confine con le pubbliche vie **OMISSIS** ed il fabbricato principale, specificatamente menzionata nel titolo, è certamente, in quota parte, nella titolarità del debitore pignorato.

Si è tuttavia nell'impossibilità di stabilire l'entità, seppur lieve e quasi insignificante ai fini valutativi, delle quote di appartenenza in assenza di tabelle millesimali.

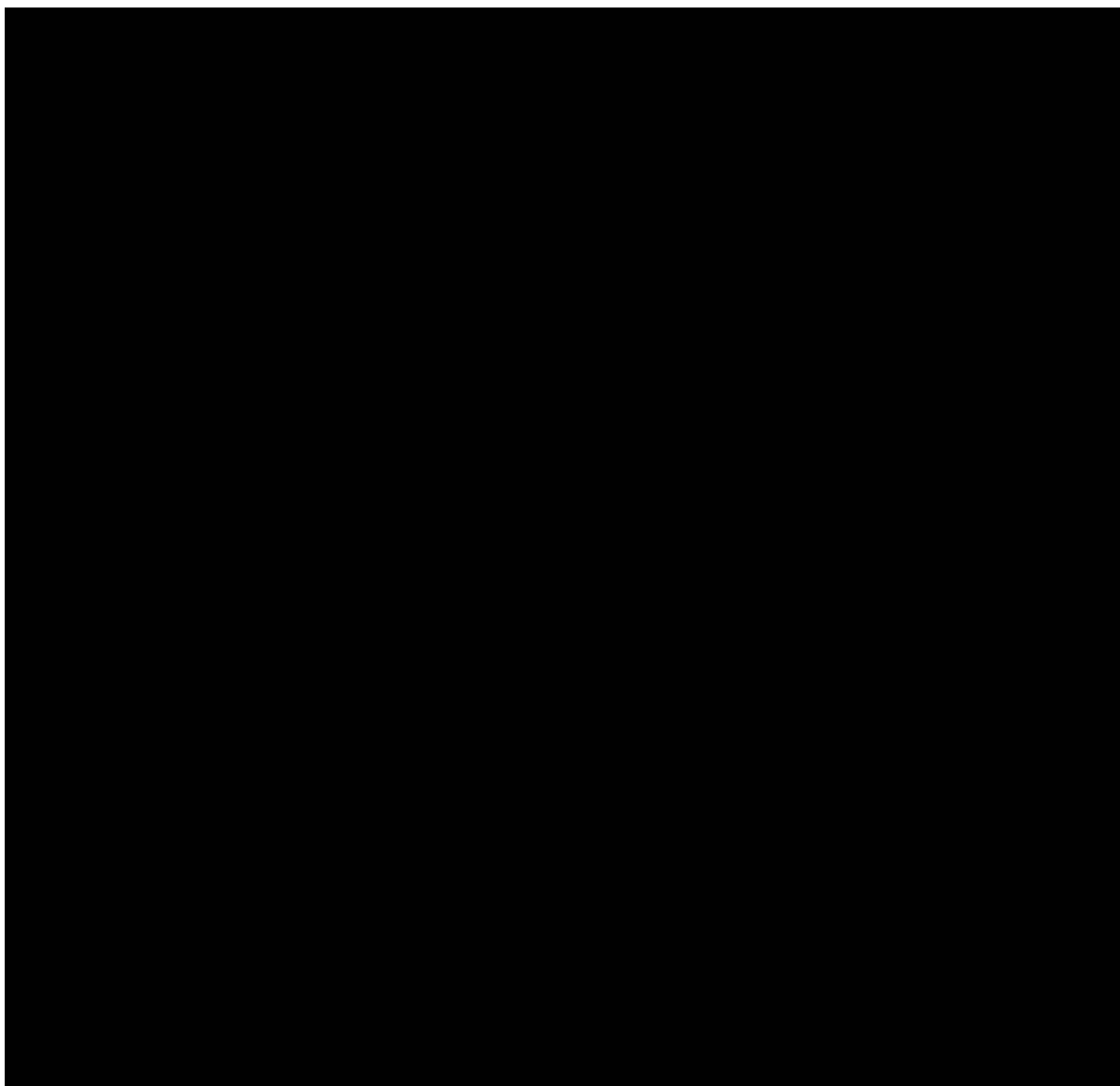


Fig.12 - Elaborato planimetrico

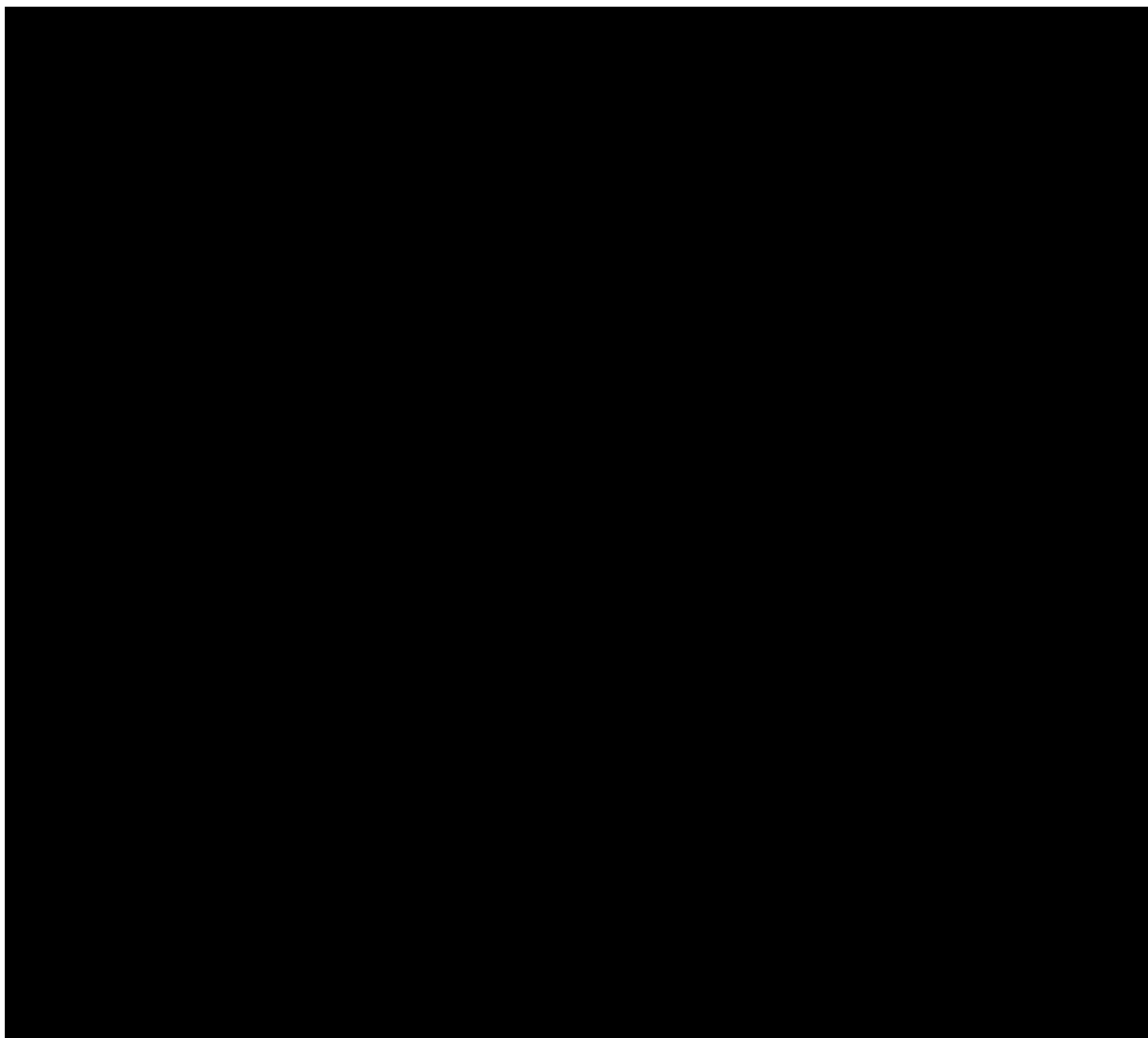


Fig.12/A - Estratto ingrandito elaborato planimetrico indicativo dei b.c.n.c.

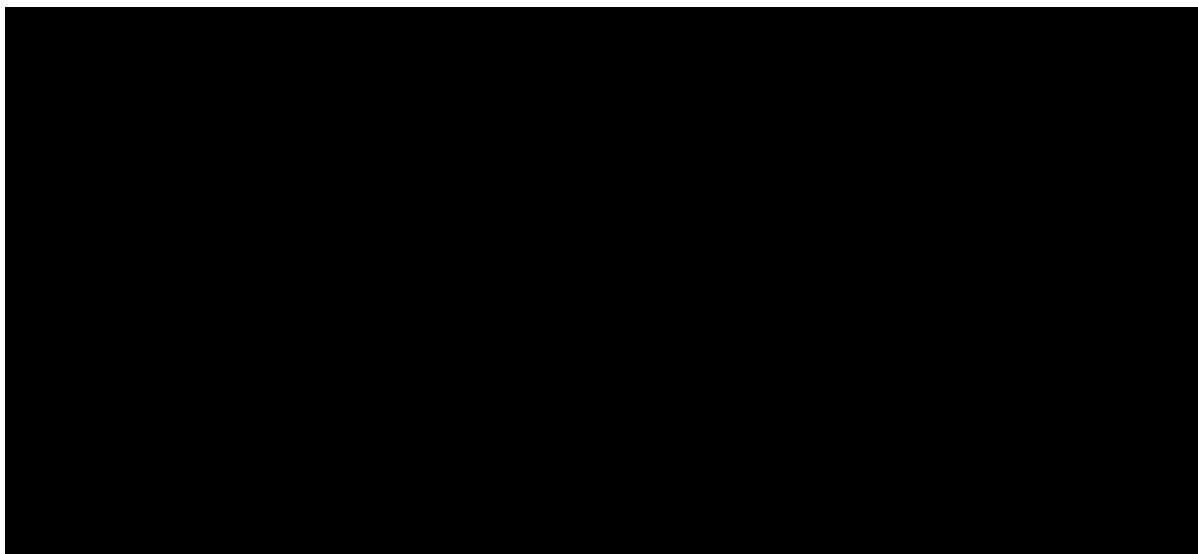


Fig.13 - Estratto di mappa – Foglio particella **OMISSIS**

Unità immobiliare oggetto di pignoramento

Si sviluppa internamente su due piani:

- *Piano terreno*
 - . Zona ingresso con accesso da n.c. **OMISSIS** scala interna di collegamento al piano primo; (indicata in planimetria con il n. 1)
 - . Autorimessa con accesso carrabile da n.c. **OMISSIS**, adiacente e comunicante con la ridetta zona ingresso, (indicata in planimetria con il n. 2)
- *Piano primo*
Pianarella di sbarco della scala dalla quale si accede al resto dell'appartamento così composto:
 - . cucina da cui si accede a balcone scoperto
 - . disimpegno
 - . locale ripostiglio
 - . camera matrimoniale
 - . bagno
 - . dalla pianarella di sbarco si accede ad altro balcone scoperto.

Fig. 14 – Planimetrie indicative delle grandezze geometriche – Superficie commerciali

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Denominazione	Piano	Superficie	Altezza libera

Individuazione e consistenza dell'unità immobiliare

Comune di Sinalunga – Provincia di Siena

(*)compreso superficie ragguagliata dei balconi

L'immobile risulta regolarmente accatastato con scheda n. **OMISSIS** del **OMISSIS**. La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto dell'immobile. L'esposizione geografica prevalente degli affacci è Nord/Sud.

Stato dell'unità immobiliare

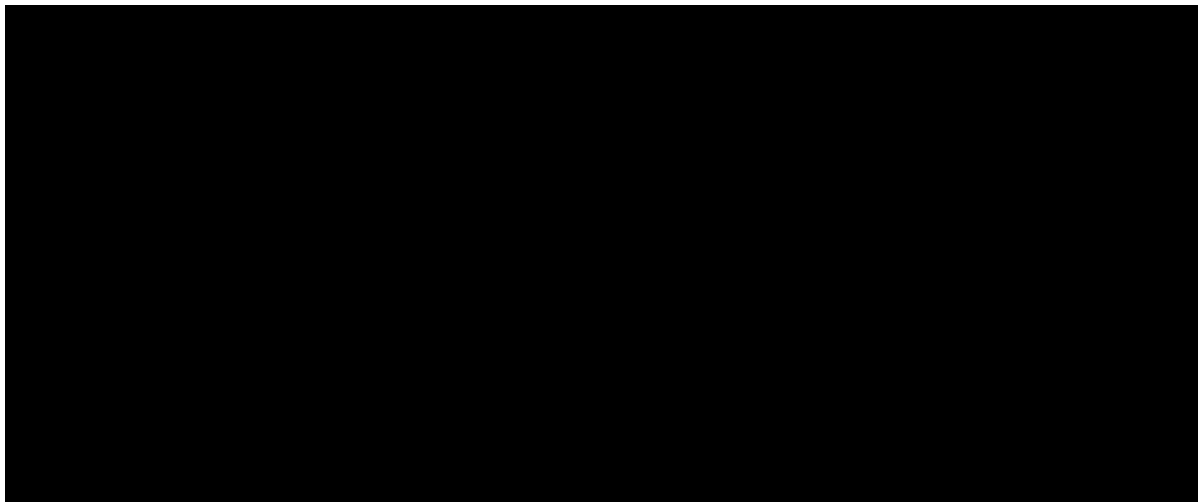
L'immobile risulta libero da persone, è totalmente ingombro di materiali di arredo vari quali poltrone, sedie, tavoli, armadi, letti, scaffali, materassi, ed altra quantità di oggetti: tutti deteriorati ed inservibili, destinati a discarica.

Le murature, gli intonaci, le pavimentazioni, gli infissi interni ed esterni, il servizio igienico, e gli impianti tecnologici sono degradati.

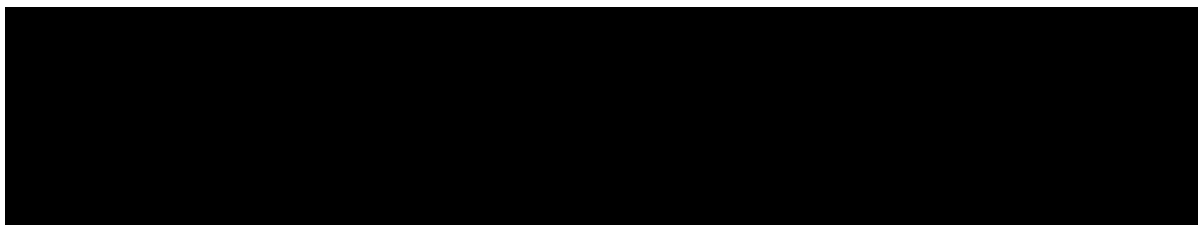
Non è presente impianto di riscaldamento.

Per quanto sopra esposto e considerato lo stato di degrado generale, si ritengono superflue ulteriori precisazioni sugli accessori e le finiture poiché l'unità immobiliare è, attualmente inagibile, necessitando, per la sua normale agibilità, di opere di ristrutturazione e

risanamento. Tale condizione sarà tenuta in buon conto nel paragrafo riservato alla sua valutazione economica.

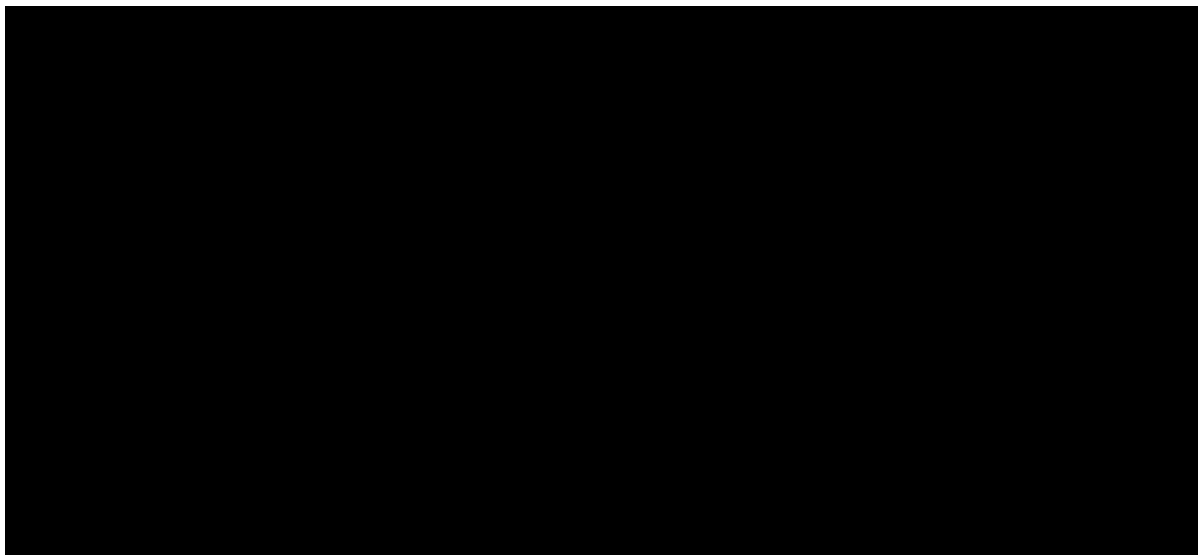


Zona ingresso Fig. 15 Fig. 16 - Scala interna Piano Terra Fig. 17- Pianarella di sbarco Piano Primo



Particolare garage - Fig. 18

Particolare garage - Fig. 19

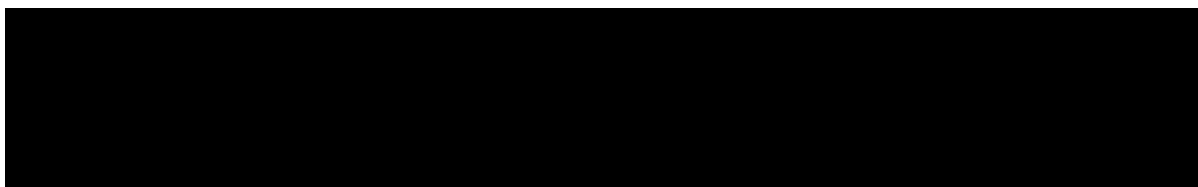


Particolare pianarella
Piano primo Fig.20

Bagno - Fig. 21

Cucina - Fig. 22

Cucina - Fig. 23





Balcone - Fig. 24

Camera - Fig. 25

Quesito n.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;

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento corrispondono; i dati contenuti nel pignoramento sono corretti e consentono l'univoca individuazione del bene .

Quesito n.9

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

Le risultanze catastali sono corrette. Si veda quanto segnalato nella risposta al quesito n. 2

Quesito n.10

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

La zona in cui è insediata l'unità immobiliare pignorata è regolata dagli artt. 49 e 51 dello strumento urbanistico del Comune di Sinalunga che così recitano:

"Art 49 aree urbane

1. *Le aree urbane comprendono il perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate, i lotti interclusi e le relative infrastrutture viarie e spazi pubblici e le aree di addizione urbana esterne agli insediamenti esistenti di cui all'art. 55, comma 4, lett. a) l.r. 1/2005, nonché quelle di completamento di cui all'art. 55, comma 2, lett. d), stessa legge. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole denominate PR01 e PR02 su base C.T.R. in scala 1: 10.000 e 1:5.000/1:2.000, e comprendono:*

- il capoluogo (Sinalunga);

- i centri abitati minori (Bettolle, Guazzino, Rigaiolo, Farnetella, Rigomagno, Scrofiano).

2. *Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PR04 su base C.T.R. in scala 1:20.000 e disciplinate dal Titolo III della Parte II delle presenti norme.*

3. *Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V sulla base della classificazione ad essi attribuita.*

4. Per ciascun tessuto il presente Titolo disciplina le funzioni ammesse, ai sensi dell'art. 58 della l.r. 3 gennaio 2005, n. 1.

5. Al fine di non pregiudicare l'attuazione delle trasformazioni consentite dalle schede di cui all'elaborato PR06, nelle more di realizzazione degli interventi previsti dalle medesime schede, i mutamenti di destinazione d'uso non sono comunque ammessi sugli immobili ricadenti in aree ricomprese all'interno delle Aree TR, TR** / Trasformazione degli assetti insediativi o Aree RQ, RQ* / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali se non diversamente previsto nelle schede dell'elaborato PR06.

6. Ai fini e per gli effetti dell'art. 224 l.r. 10 novembre 2014, le aree urbane di cui al presente articolo costituiscono territorio urbanizzato.

Art 51 Tessuti consolidati prevalentemente residenziali

1. Sono le parti degli insediamenti di formazione recente nei quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR02 su base C.T.R. in scala 1:5.000/1:2000.

2. Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali' non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, quali definite dal precedente art. 6:

- commerciale di grande distribuzione;
- produttive industriale e commerciale all'ingrosso.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli, anche se aventi destinazione d'uso non ammesse di cui al precedente comma 2. Per gli edifici ricadenti nelle classi da 1 a 3 compresa:

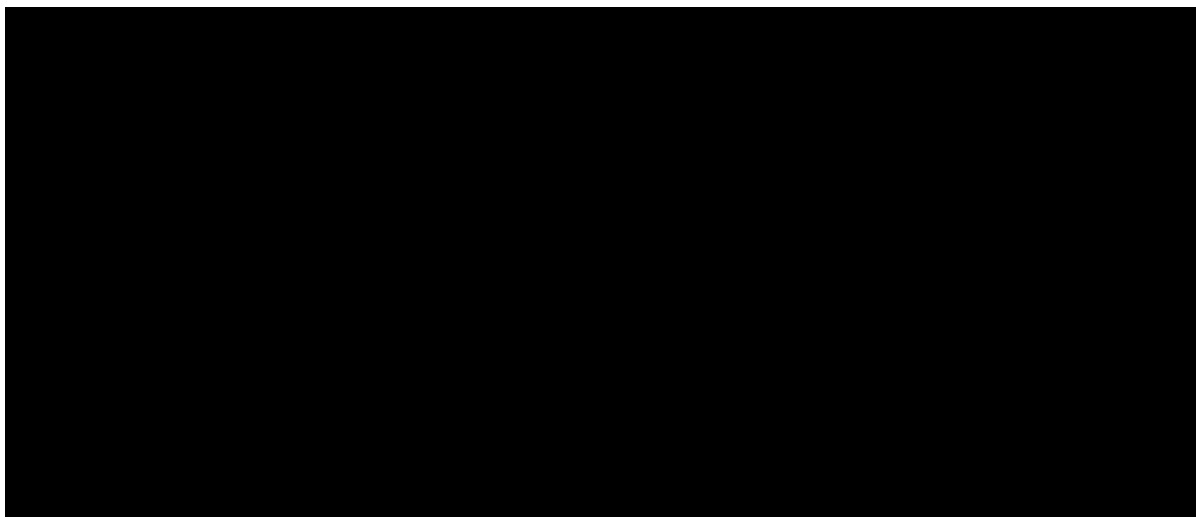
- a. è consentita la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici e che per quanto possibile contribuiscano ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
- b. con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca preferibilmente sul fronte tergale.

4. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, i seguenti interventi:

- a. realizzazione di pertinenze di cui al precedente art. 20, a condizione che abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 19, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 30% del volume legittimo esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico;
- c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

5. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinentziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima. Gli interventi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%”



Estratto di Piano Operativo Comunale - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali - Fig. 26

Non essendo presenti terreni nella procedura di pignoramento non si producono certificati di destinazione urbanistica.

Quesito n.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del 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 ;

La costruzione è conforme alle autorizzazioni amministrative, salvo quanto indicato al secondo comma della risposta al quesito n. 2. Nell'accesso agli atti non sono state rilevate certificazioni di agibilità/abitabilità. Non sono in essere istanze di condono; non si ravvisano abusi edilizi o urbanistici.

Quesito n.12

Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della

sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). 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;

L'unità immobiliare è libera da persone

Quesito n.13

Allegli, 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;

Non è stato possibile reperire la documentazione di cui al presente quesito poiché, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio anagrafe del Comune lo scrivente è stato informato che l'esecutato **OMISSIS** è attualmente irreperibile ed è stato cancellato dai registri dello stato civile del Comune di Sinalunga

Quesito n. 14

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

L'immobile è libero da persone

Quesito n. 15

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

È presente la linea di impianto elettrico in ogni vano, garage compreso, in parte eseguito con cavi alloggiati in canaletta di plastica, a vista in parete, ed in parte del tipo "sfilabile-sotto traccia", con comandi a interruttore o pulsante, di cui non si è potuto stabilire ne la marca ne l'efficienza. Ad un primo sommario esame si ritiene l'impianto fuori norma. Per quanto concerne l'impianto idrico, è composto da un serbatoio di raccolta acqua potabile in plastica, alimentato dal pubblico acquedotto e dotato di pompa elettrica con vaso di espansione, posti nel locale garage; da qui si dipartono vari tubi a vista, parte in polipropilene e parte in ferro zincato che alimentano un lavello presente nello stesso garage; poi il percorso, sotto traccia, prosegue, presumibilmente, ai piani superiori per alimentazione del bagno e del lavello cucina. Per quanto concerne l'impianto termico non si rileva ne la presenza della centrale di produzione (caldaia) ne terminali scambiatori di calore. Per il quadro di generale precarietà descritto si ritiene necessario il completo rifacimento di tutti gli impianti.

Quesito n. 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.);

A parere dello scrivente, la modesta consistenza del bene suggerisce la vendita in unico lotto.

Quesito n. 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;

Note sulla metodologia estimativa adottata - Criteri e procedimenti

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione nazionali ed internazionali è il principio dell'equilibrio di mercato e della comparazione, postulando che il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili. Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (“metodo del confronto”, “metodo finanziario” e “metodo dei costi di ricostruzione”) è il grado di attività e di dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Nel presente rapporto di valutazione, considerando lo stato attuale dell'immobile e la zona in cui sorge, si è ritenuto congruo adottare, con il relativo procedimento estimativo, il criterio del confronto di mercato (Market Approach), sottraendo poi da questo, i costi per le necessarie opere di ripristino in ossequio alle condizioni minime accettabili di igiene, di salute e sicurezza, delle strutture, degli impianti e delle finiture.

Il criterio a *valore di mercato* della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. Secondo l'International Valuation Standards 2007 e l'aggiornamento dell'ottobre 2012 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio reciproco interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 285 del 17 dicembre 2013 dal titolo "Disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche"

Ubicazione

Il bene oggetto di stima è una unità immobiliare ad uso civile abitazione con annesso garage, ubicata in Via **OMISSIS**, Comune di Sinalunga, Provincia di Siena.

Collegamento viario

Si trova a circa **OMISSIS OMISSIS** dallo svincolo per il raccordo autostradale Siena-Bettolle, casello A1 e dalla Stazione ferroviaria della linea Empoli-Chiusi

Fungibilità

Il bene ha l'attitudine ad assumere quasi esclusivamente la destinazione *abitativa* (A2/A3) od in subordine, in *ufficio/studio* (A10), considerata la presenza di ingresso indipendente ed a seguito di regolare pratica edilizia per eventuale cambio di destinazione.

Per i parametri relativi alle caratteristiche costruttive, provenienza, sistema delle conformità, regolarità edilizia, agibilità, conformità impianti, analisi ambientale, situazione locativa, si rimanda alla lettura delle risposte ai precedenti quesiti.

RELAZIONE ESTIMATIVA

Il principio su cui si fonda questo procedimento di valutazione, consiste nella considerazione per cui il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, assunto come punto fermo che il compratore non

Infine, considerato che il principio di valutazione adottato è quello del confronto tra unità che devono considerarsi simili anche nel proprio grado di manutenzione e di abitabilità, considerato lo stato precario e inagibile dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, come sopra già illustrato, nel formulare il valore numerico di stima si assumono in apposito computo sintetico anche i valori delle opere di restauro da computare in detrazione al primo valore risultante.

Nelle rappresentazioni sotto esposte in fig. 27, estratta anch'essa dai dati dalla Conservatoria RR.II., è possibile identificare chiaramente la posizione degli immobili compravenduti e il numero di unità cedute all'interno della microzona di riferimento. Nella mappa si rilevano 15 transazioni nella zona d'interesse, tra queste sono state estratte le più significative ai fini della presente stima e relative a immobili con destinazione civile abitazione (A2) e autorimessa (C6), (avvenute nella zona di *“espansione residenziale”*) nel periodo più recente considerato e che ad oggi è aggiornato al gennaio 2026. Inoltre sono stati interpellati n. 2 operatori del settore immobiliare (i soli ufficialmente attivi e presenti sul territorio con propria sede ed regolare iscrizione merceologica) *“L'IMMOBILIARE”* e *“IMMOBILIARE Rappuoli S.R.L.”*

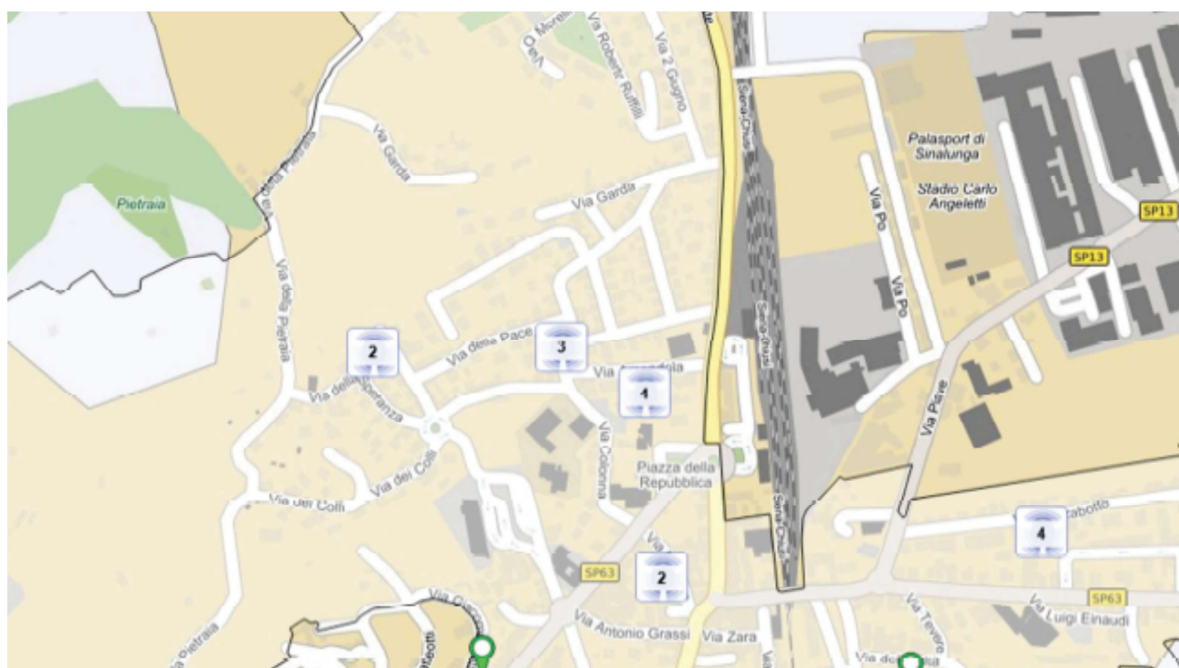


Fig. 27 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali

OMISSIS OMISSIS

Comune di Sinalunga – (Siena)

**Transazioni immobiliari eseguite nella zona di espansione
residenziale dall'ottobre 2025 al maggio 2026**

Risultanze da ispezione Conservatoria dei RR. II

N	Periodo	N. Unità	Classe	Consistenza mq	Corrispettivo Dichiarato Euro	Tipo di Immobile	Valore della transazione €/ mq
1	Ago. 2025	1	A2	262,00	225.000,00	Residenziale	858,77
2	Set. 2025	1	A2	130,00	105.000,00	Residenziale	807,00
		1	C6	18,00*0,60		Pertinenziale	
3	Ott. 2025	1	A2	66,00	65.000,00	Residenziale	984,84
4	Gen. 2026	1	A2	84,00	75.000,00	Residenziale	892,85
5	Gen. 2026	1	A2	101,00	82.000,00	Residenziale	811,70
6	Gen. 2026	1	A2	114,00	125.000,00	Residenziale	913,74
		1	C6	38,00*0,60		Pertinenziale	

Risultanze da ispezione presso: L'IMMOBILIARE DI CENCINI FABIO & C. S.A.S. - P. IVA 00767290521

N	Periodo	N. Unità	Classe	Consistenza mq	Corrispettivo Dichiarato Euro	Tipo di Immobile	Valore della transazione €/ mq
1	Apr. 2026	1	A2	73,00	64.500,00	Residenziale	883,56
2	Mag 2026	1	A2	130,00	105.000,00	Residenziale	807,70

Risultanze da ispezione presso: IMMOBILIARE RAPPUOLI S.R.L.-VIALE TRIESTE 116/118 - P. IVA 01217280526

N	Periodo	N. Unità	Classe	Consistenza mq	Corrispettivo Dichiarato Euro	Tipo di Immobile	Valore della transazione €/ mq
1	Feb. 2026	1	A2	81,00	65.000,00	Residenziale	802,46
2	Apr. 2026	1	A2	70,00	60.000,00	Residenziale	857,14

Sono state eseguite le seguenti ispezioni:

- Presso la Conservatoria dei RR. II. è emerso un discreto stock immobiliare ad uso residenziale, basate su dati reali delle compravendite di unità ascrivibili alla categoria catastale A/2 e C6. L'analisi delle compravendite ha evidenziato 6 reali compravendite in un periodo che va dall'agosto 2025 al gennaio 2026. (L'analisi delle compravendite presenti in Conservatoria alla data odierna, è aggiornata al gennaio 2026).
- Presso le sole due agenzie immobiliari radicate e attive sul territorio L'IMMOBILIARE DI CENCINI FABIO & C. S.A.S. e IMMOBILIARE RAPPUOLI S.R.L. sono emerse altre transazioni di unità comparabili, anche queste ultime piuttosto omogenee per tipo e ubicazione.

Analizzando il campione delle compravendite sopra indicate e assumendo come unità di misura il metro quadro commerciale secondo la convenzione adottata come indicato al punto 3 di pagina 2, cap. "limiti ed assunzioni" e alla fig. 14 di pag. 20, si evidenziano prezzi di

compravendita sufficientemente omogenei, che oscillano tra il massimo di € 984,84, ed il minimo di € 802,46 euro/mq.

I dati sopra assunti vengono adottati per determinare comparativamente il valore del bene da periziare. Le unità immobiliari esaminate sono simili a quella oggetto della presente stima; pertanto, si ritiene ragionevole estrarre il probabile valore di mercato del bene pignorato, considerando l'omogeneità e la coerenza dei dati esposti. Rilevate le caratteristiche e le funzioni abbastanza simili tra tutti gli immobili considerati, si opera una media algebrica ponderata, che terrà conto come fattore di "aggiustamento" il "peso" matematico dei valori inseriti di ogni singola unità riferito alla superficie commerciale più dimensionalmente e tipologicamente vicina a quella del bene da stimare.

$$(a) \frac{(858,77*1)+(807,00*1)+(984,84*2)+(892,85*2)+(811,70*1)+(913,74*1)+(883,56*2)+(807,70*1)+(802,46*2)+(857,14*2)}{(1+1+1+1+1+1+2+2+2+2+2)} =$$

$$(b) \frac{13.040,61}{15} = \dots\dots\dots \text{Euro } 869,37/\text{mq}$$

Il risultato numerico generato dalle (a) e (b) fornisce il probabile valore "unitario" medio di mercato.

1

Computo delle opere e dei servizi da detrarre dal valore algebrico					
n.	Descrizione opere e prestazioni	U. m.	Quantità	Prezzo unitario	Prezzo netto
1	Sgombero di materiali ingombranti con conferimento a discarica autorizzata (si vedano n. 2 preventivi allegati)	corpo			0,00
2	Pulizia e disinfezione	corpo	1,00	183,00	183,00
3	Fornitura e posa in opera delle porcellane e rubinetterie del bagno nuove, formato commerciale compreso smontaggio con trasporto a discarica.	corpo	1,00	2.440,00	2.440,00
4	Raschiatura, stuccatura, trattamento antimuffa e tinteggiatura delle pareti e dei soffitti	mq	288,70	21,96	6.339,85
5	Controllo efficienza impianto idrico e collegamenti	corpo	1,00	1.464,00	1.464,00
6	Controllo efficienza impianto elettrico	corpo	1,00	1.037,00	1.037,00
7	Applicazione serratura per esterni al portoncino di accesso	corpo	1,00	427,00	427,00
8	Totale opere compresa IVA				11.890,85

2

Oneri professionali ed amministrativi da detrarre dal valore algebrico		
n.	Descrizione opere e prestazioni	Onorari e spese
1	Sanzione per CILA tardiva	1.000,00
2	Diritti e bolli	150,00

3	Esecuzione della pratica da parte di tecnico abilitato (onorario)	1.830,00
4	Accatastamento (onorario)	183,00
5	Spese catasto	80,00
Totale opere compresa IVA		3.243,00

Alle detrazioni da applicare sopra indicate alle tabelle 1 e 2 si deve aggiungere:

1. Abbattimento del 8 per cento per assenza di impianto di riscaldamento
2. Abbattimento del 15 per cento per assenza di garanzia ai sensi dell'art. 2922 del c.c.

Giudizio di stima

In riferimento alla relazione che precede ed ai relativi computi, il valore dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 76/2025, Tribunale Ordinario di Siena Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Marta Dell'Unto risulta il seguente:

1-Superficie commerciale:mq 89,72
 2-Valore unitario:Euro/mq. 869,37
 3-Valore: per solo computo comparativo mq 89,72 * €/mq 869,37.....Euro **77.999,87**

=====

4-Abbattimento per opere di ripristino e sanatoria (11.890,85+3.243,00).....Euro 15.133,85
 5-Abbattimento dell'8 per cento per assenza di impianto termico su (3)..... Euro 6.239,98
 6-Abbattimento del 15% per assenza di garanzie (art. 2922 c.c) su (3).....Euro 11.699,98
 7- Totale abbattimento.....Euro **33.073,81**

=====

Valore di stima.....Euro 44.926,06

Valore arrotondato Euro 45.000.000,00 (Quarantacinquemila,00)

Quesito n. 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;

L'immobile è pignorato per l'intero.

Quesito n. 19

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

L'immobile è pignorato per la piena proprietà.

Quesito n. 20

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

L'immobile è legittimo.

Quesito n. 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.

Lotto unico: unità immobiliare ad uso civile abitazione e garage, posta in Comune di Sinalunga (SI), Loc. **OMISSIS**, che fa parte di un più ampio fabbricato a palazzina e si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo, per complessivi metri quadrati commerciali 89,00 circa, composta da ingresso indipendente e garage, comunicante con ingresso, a piano terra; disimpegno, cucina, ripostiglio, bagno, camera, 2 balconi, al piano primo. Distinta in catasto fabbricati del Comune di Sinalunga:

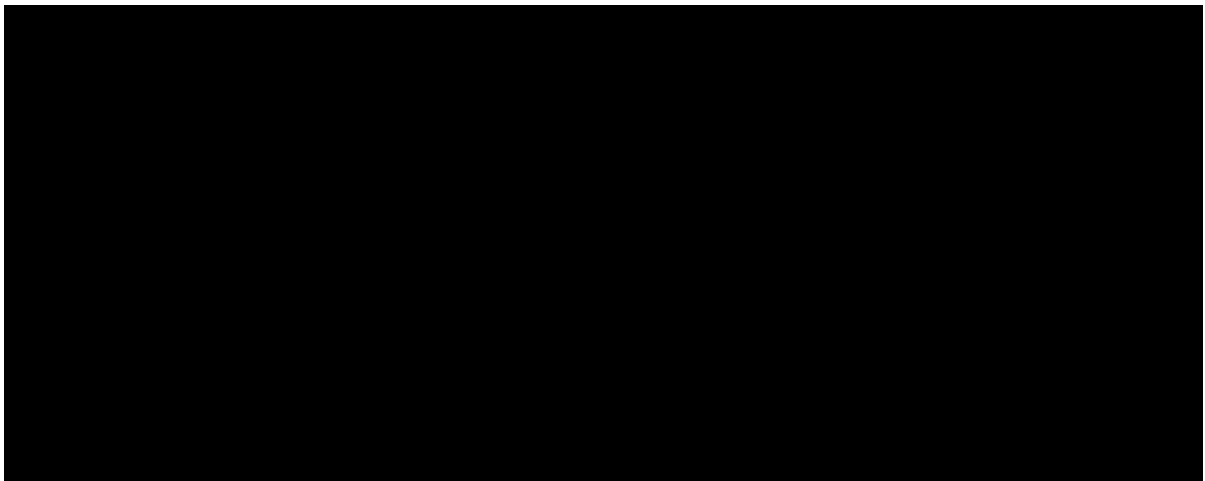
- Foglio **OMISSIS**, particella **OMISSIS** sub **OMISSIS**, vani 4. Appartamento cat. A2,
- Foglio **OMISSIS**, particella **OMISSIS**, sub **OMISSIS**. Garage cat. C6.

- Valore di stima Euro **45.000.000,00 (Quarantacinquemila,00)**

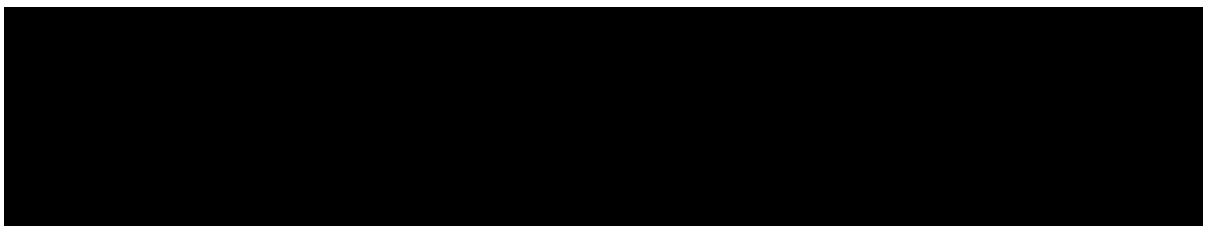
Allegati: .

- Atto di compravendita
- Ipoteca volontaria
- Contratto di mutuo
- Procura
- Verbale di pignoramento
- Certificazione Notarile
- Storico catastale
- Preventivi di sgombero
- Atto di compravendita
- Contratto di mutuo
-

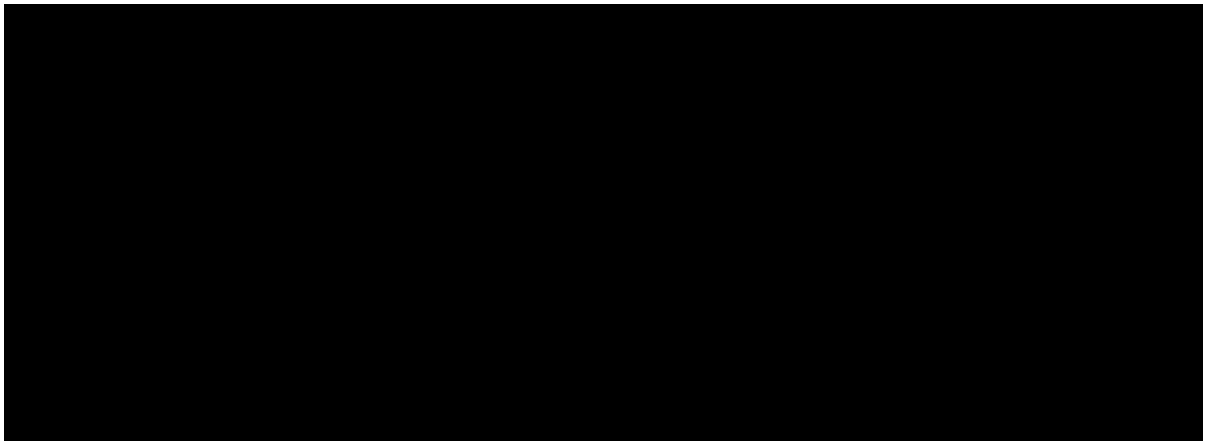
L'esperto stimatore
P.E. Carlo Pasqui

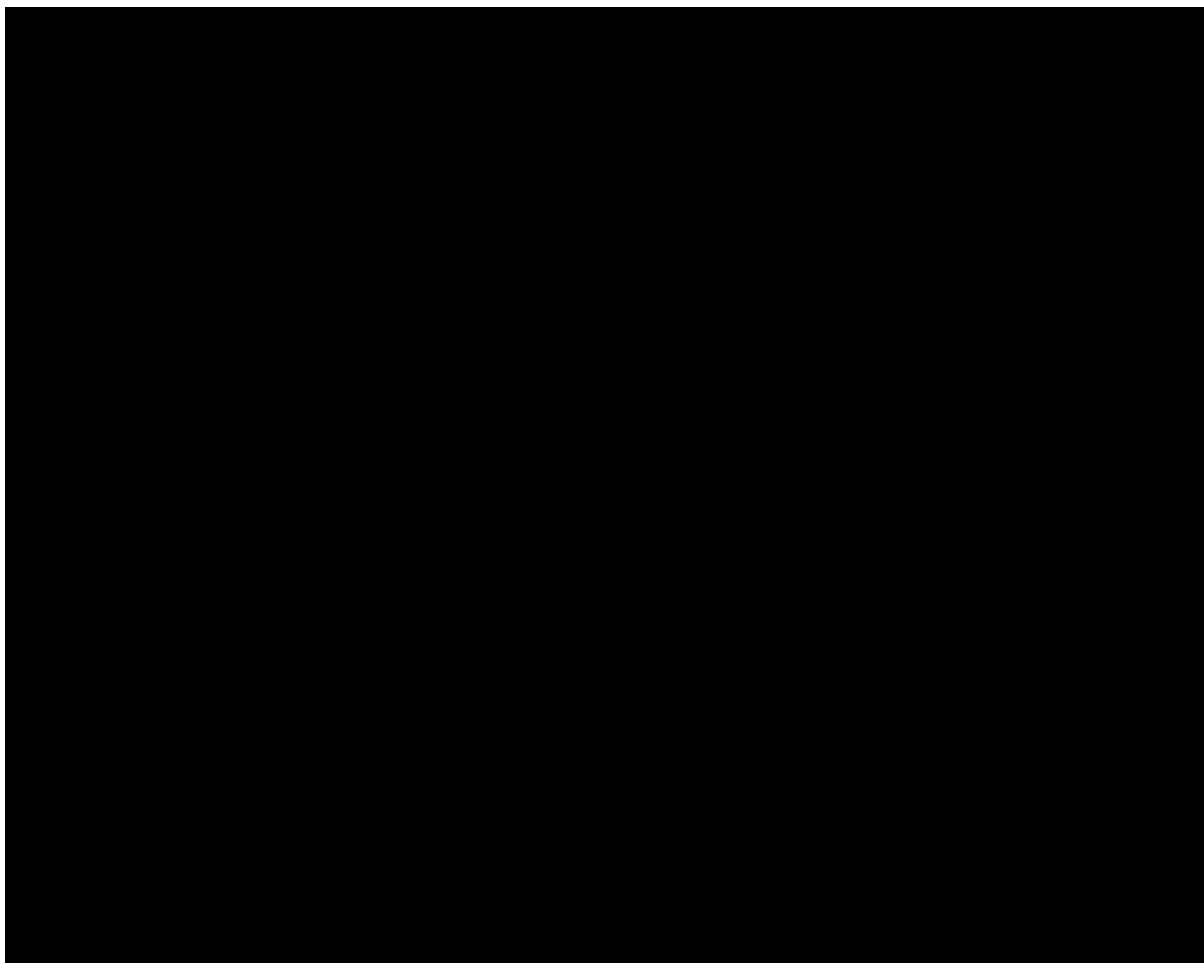
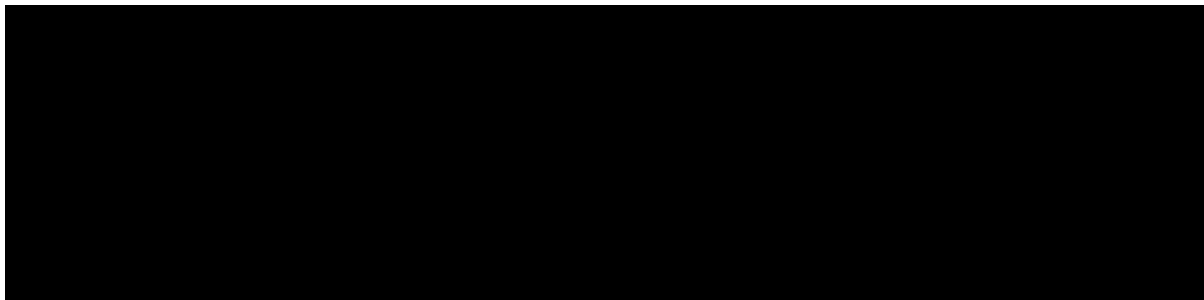


Verbale pignoramento

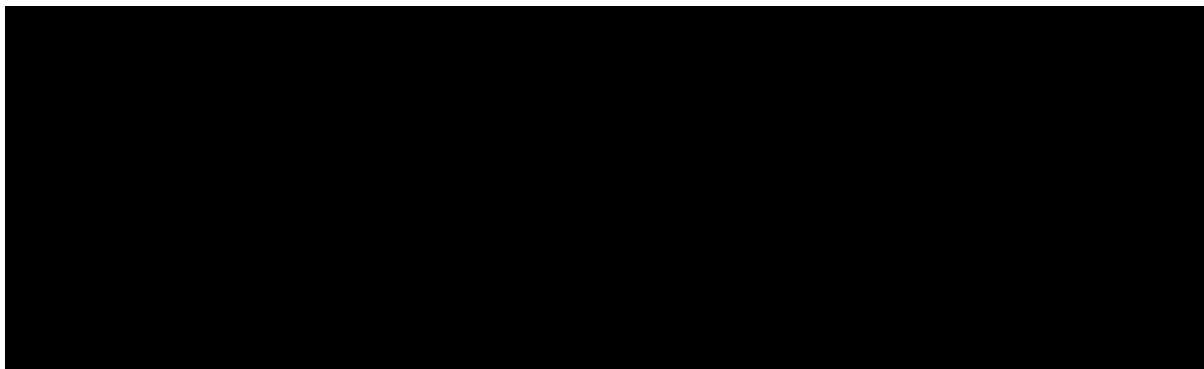


- Ipoteca volontaria





Procura



Certificato notarile

