

TRIBUNALE DI SIENA

Sez. Unica civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

R.G.E. 106/2025

XXXXXXXXXX. Vs XXXXXX e XXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, snc Radda in Chianti (Siena)

16 Aprile 2026,



Il sottoscritto Geometra Lorenzo Sgherzi, con studio in Firenze xxxxxxxxxxxx, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n° 5663/16, ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale al n° 1165, nominato Esperto con Ordinanza del Giudice alle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Marta Dell'Unto in data 01/11/2025, nell'esecuzione immobiliare promossa da xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxx e xxxxxxxx per la redazione della presente perizia immobiliare, con successivo giuramento telematico nei termini di legge alla S.V. Ill.ma, la quale poneva i seguenti quesiti e concedeva il termine per l'invio dell'elaborato peritale ai creditori procedenti, ai debitori e al custode almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 28/05/2026 assegnando un termine non superiore a 15 gg alle parti per far pervenire al CTU eventuali note scritte di osservazione all'elaborato peritale.

QUESITI

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

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, da non confondere con la denuncia di successione) necessario ai fini della



*continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 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; **integrare** 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;*

***fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

***acquisire immediatamente** certificato di stato civile, stato di famiglia e il certificato di residenza storico della parte esecutata, nonché – nel caso sia coniugata – l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e - nel caso sia unita civilmente - certificato di unione civile, trasmettendoli non appena acquisiti al custode (v. in particolare quanto disposto sub. A);*

***2) segnalare** tempestivamente al giudice dell'esecuzione e ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);*

***3) effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*



verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sul bene (**descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese**) e indichi, partitamente, i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e i relativi costi;

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **indicare** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;



*indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base agli artt. 46, co. 5 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi e oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; **fornire** comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1 n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

***6) predisporre** la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 d.lgs. 19.8.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 d.lgs. 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;*

***7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala e interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati) e dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.*

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, inoltre, se il debitore sia titolare di **beni comuni non pignorati** posti a servizio dei beni pignorati, la funzione di ciascuno di essi (es. strada di accesso, rampa, vano scale, resede, corte comune ecc.); chiarisca se gli stessi abbiano un autonomo identificativo catastale, allegando in tal caso la visura catastale, a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in comproprietà con indicazione della quota, tenuto conto anche del titolo di provenienza;*

***8) specificare** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento:*



allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

***specificare**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

***9) accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

***segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c.;*

***procedere** altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando 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'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o*



dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **effettuare** comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1 n. 8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione dello stesso immobile, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio, laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, con indicazione dei costi per la messa in sicurezza e ripristino. Consideri come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); in questo 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.

*Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà altresì procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore*



*per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la **riduzione del valore di mercato** praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al 15%), 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.*

L'esperto dovrà, inoltre, porre in essere i seguenti

ADEMPIMENTI

A) estrarre in primo luogo e, dunque, prima dell'accesso all'immobile il certificato storico di stato di famiglia e residenza, nonché verificare l'esistenza di eventuali titoli opponibili, trasmettendo immediatamente quanto acquisito al custode giudiziario nominato, I.V.G. di Siena, cui segnalerà tempestivamente altresì ogni eventuale ostacolo all'accesso;

B) fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione;

C) inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, e al custode, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. (**N.B.** eventuali richieste di proroga dovranno essere depositate prima della scadenza di tale termine e dovranno essere supportate da comprovate motivazioni oggettive), assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

D) depositare almeno sette giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione



anonima (copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita), nonché gli allegati identificati di seguito e le note eventualmente trasmesse dalle parti nel termine di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

E) intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, portando una copia semplice del proprio elaborato;

F) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

G) allegare alla relazione – oltre alla documentazione indicata al punto D - altresì:

- a. planimetrie catastali;*
- b. visure catastali per attualità;*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti); 9*

- **ACCESSO AL BENE**

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Sgherzi riceveva comunicazione via PEC dell'IVG in data 27/11/2025 per effettuare il primo accesso nei luoghi oggetto della procedura esecutiva. L'esperto si recava presso il compendio il giorno 14/01/2026 ore 10:00, con l'ausilio del collega di Studio Geom. Davide Di Cianni, ma stante l'assenza della parte esecutata veniva fissato un nuovo accesso per il giorno 17/02/2026 ore 9:30,



eseguito con l'ausilio del fabbro il quale provvedeva alla sostituzione delle serrature d'ingresso

Nell'occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici necessari ed accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura esecutiva

Risposta ai Quesiti

1)- Verifica della documentazione

La documentazione è stata scaricata dal fascicolo telematico e, come già evidenziato anche in sede di nomina dell'esperto, risultava priva della nota di trascrizione; tale carenza è stata successivamente sanata in data 17/11/2025 mediante integrazione con nota esplicativa da parte del creditore procedente.

Dalla verifica della documentazione, risulta che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., è stata depositata in data 18/09/2025 e che la stessa risulta esauriente. Alla data della stesura della presente relazione il sottoscritto CTU ha verificato, previa ispezione ipotecaria, la completezza della stessa. La descrizione catastale attuale dei beni oggetto della procedura risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

2)- Catasto – Visure- Verifica della corrispondenza

Il sottoscritto ha eseguito gli opportuni accertamenti catastali (certificati catastali, e planimetrie) tramite il portale dell'Agenzia dell'Entrate – Sister- in data 03/12/2025 e 08/04/2026. L'immobile oggetto della procedura risulta regolarmente intestato alle parti esegutate come segue:

- xxxxxxxx nato a xxxx (xx) il xx/xx/19xx codice fiscale xxxxxxxx per la quota di x/x della piena proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxx il xx/xx/xxx codice fiscale xxx per la quota di x/x della piena proprietà

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Radda in Chianti (Provincia di Siena) identificato nel foglio di mappa 26 particella xx subalterno xx categoria A/2 classe 2 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale 115mq



escluse aree scoperte 115 mq rendita catastale 440,28 Euro Indirizzo
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Piano 1

La planimetria in atti del 13/12/2007 prot. SI xxxxx risulta sostanzialmente conforme ad eccezione di un setto murario nelle vicinanze della cucina che ad ogni modo non influisce né sulla consistenza né sulla variazione di rendita dell'unità immobiliare. Gli identificativi attuali sono originari poiché in precedenza era categorizzato come F/3 ovvero fabbricati in costruzione. L'immobile riportato in NCEU a Foglio xxx Particella xxx Subalterno xx è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio xxx Particella xx in base alla nota di costituzione del 03.02.2003 in atti dal 03.02.2003 (n.000211/2003).

L'unità immobiliare oggetto della procedura è pervenuta all'attuale proprietà per atto di vendita dalla Società xxxxx in data xxx/xx/xxxx atto ai rogiti del Notaio Dr. Gunnella Antonio rep. xxx / xxx r.p. xxx trascritto a Siena in data xx/xx/xxxx

3)- Iscrizioni e Trascrizioni

A seguito degli accertamenti svolti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di verificare quanto richiesto dal quesito nello stato delle trascrizioni ed iscrizioni a carico degli esecutati, si riporta di seguito le pregiudiziali ricadenti sul bene in esame alla data del 18/09/2025 (come da relazione notarile presente nel fascicolo telematico) e 08/04/2026 (ispezioni dell'esperto stimatore)

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio xxxxxxx del xxx xxx xxx repertorio n. xxx/xxxx ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di xxxx in data xxx xxxx xxxx al numero generale xxxx e al numero particolare xxxxx a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena-s.p.a. con sede in Siena C.F. xxxxxxxx, per capitale di € 250.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 500.000,00.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Siena del xx xxxxx xxxx repertorio n. xxxx e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Siena in data xxx xxxx xxxxx al numero generale xxxx e al numero particolare xxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in Milano C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx



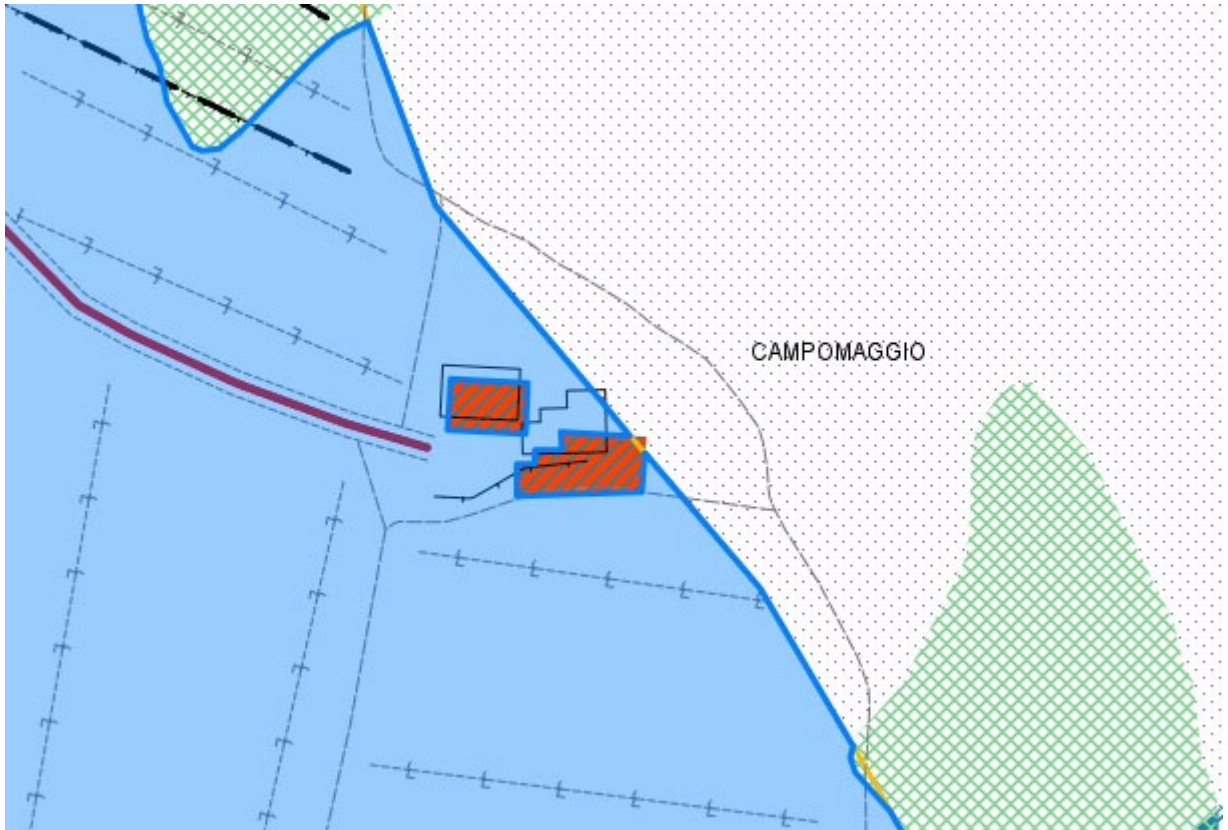
4)- Mappe Censuarie / Situazione urbanistica

Per le mappe censuarie (estratto di mappa) vedasi l'allegato in calce alla presente.
Vista la natura del bene oggetto della presente non è stata necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Radda in Chianti sono:
Piano Operativo approvato con delibera comunale n. 30 del 26/07/2024: art. 31,33,34 1 – utoe dei rilievi ripidi delle arenaree – territorio rurale – pertinenza nuclei storici- IT Edifici di interesse tipologico – N. patrimonio rurale 295



Normativa vigente sull'area - area del Chianti (invarianza paesaggistica e ambientale)
 e pertinenze paesaggistiche dei centri, degli aggregati e dei beni storico-



architettonici individuate dal P.T.C.P. (invarianza paesaggistica e ambientale) - area del Chianti (luoghi ed elementi dell'identità locale) case sparse presenti al 1954 (aspetti storico-insediativi) - 1 - Sistema dei Monti del Chianti - 1b subsistema dei coltivi delle arenarie art. 49 e 68.

Circa la regolarità urbanistico-edilizia, lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti telematico presso il Comune di Radda in Chianti in data 15/12/2025 e 26/02/2026 alla ricerca dei titoli edilizi depositati (DIA o SCIA) o rilasciati (Nulla osta, Concessioni o Permessi a Costruire). Da tale ricerca è scaturito che per l'immobile oggetto di pignoramento risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- che l'immobile in oggetto non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione ad eccezione di quanto segue:
- della concessione edilizia n. 37 del 12.11.1983 e successiva autorizzazione edilizia n. 71 del 18.4.1989;



--- Pratica n. 92/1999 prot. 3565 del 31/05/1999 a cui ha fatto seguito concessione edilizia n. 33 del 12.12.2001 successivamente prorogata in data 7.12.2004 per la realizzazione di più ampio compendio immobiliare a destinazione turistico ricettiva ed accessori oltre alle abitazioni/case vacanze di cui l'unità immobiliare è parte;

-- permesso di costruire in sanatoria n. 1 del di 11.1.2007 pratica 131/2005 prot. 5634 del 02/07/2005

-- variante al permesso di costruire 33 de12/11/2001 permesso n. 7 del 20.4.2007 pratica n. 77/2006

-- Variante finale di fine lavori prot. 2996 del 11.4.2008 n. 2996

- Certificato di Abitabilità prot. 3410 del 28/04/2008 che comprende anche la dichiarazione di conformità dell'impianti termoidraulico e impianto elettrico

Dalla comparazione dello stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nei titoli succitati, emerge una difformità nella rappresentazione del setto murario nelle immediate vicinanze della cucina che pertanto andrà regolarizzato tramite apposita pratica di Cila Tardiva con una sanzione di Euro 1.000,00 ed onorari professionali pari a 1500,00 oltre iva e Cap.

Conformità urbanistica : Allo stato attuale dei luoghi non è possibile di dichiarare la perfetta conformità per la problematica evidenziata in precedenza; solo dopo tale adempimento l'unità immobiliare sarà conforme urbanisticamente.

5)- Attestato di Prestazione Energetica

Ai sensi e per gli effetti del D.Lg.vo 192/2005 e L.R. 16 dicembre 2016 n.85 e ss.mm.ii. è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica con ID APE 1017775 del 31/03/2026, redatto dal Sottoscritto Geometra Lorenzo Sgherzi, esercente in Firenze con il n. 5663 di iscrizione al relativo Collegio provinciale di Firenze, che identifica la classe energetica G firmato digitalmente, depositato alla Regione Toscana con sistema SIERT.

6)- Descrizione dell'immobile

Unità immobiliare parte di più ampio fabbricato immobiliare posto nel Comune di Radda in Chianti (SI) loc.- Campomaggio, Via xxxxxxxxxxxx con accesso da strada



bianca che deriva prima dalla strada provinciale 2bis successivamente da via Monterinaldi .

Stato dei luoghi: Il corpo del fabbricato è in buono stato di conservazione, frutto della ristrutturazione ultimata nell'anno 2008, anche se non si può non notare lo stato di abbandono in cui versa il compendio dettato principalmente dalla vegetazione incolta e dall'assenza di persone che vi abitano.

Le caratteristiche costruttive sono tipiche delle costruzioni rurali toscane a due piani, in muratura di pietra faccia vista, con pianta pressoché regolare con scala interne comprendenti coperture lignee a capanna con manto in laterizio, solai a vista con travicelli e mezzane di laterizio.

All'unità immobiliare oggetto si accede tramite porta in vetro e ferro ubicata sul tergo, che si immette nell'androne a comune con altre unità immobiliari quindi proseguendo si sale il corpo scale ed arrivati al piano primo sulla destra in posizione frontale vi è l'accesso all'unità immobiliare; si fa presente che il corpo scala e l'atrio al piano terreno sono classificati come bene comune non censibili identificato al catasto fabbricati del Comune di Radda in Chianti al foglio xx particella xx e subalterno xx in comune anche con i sub. xx xx non oggetto di pignoramento oltre al sub. xxx. L'immobile si compone di cucina-soggiorno, due camere, disimpegno e doppio bagno Wc entrambi con la presenza l'areazione meccanica di cui non è possibile dichiarare il funzionamento, poiché in sede di sopralluogo erano staccate le utenze, il tutto in buono stato di conservazione. L'altezza interna è 280 cm, gli infissi sono in legno con doppio vetro, l'impianto elettrico è sottotraccia, la caldaia è posizionata nel bagno finestrato, la pavimentazione è in cotto e il soffitto è composto da travi e travetti in distinto stato di conservazione.



Non è stato possibile reperire informazioni riguardo all'eventuale formazione di condominio ed al regolamento condominiale poiché non vi sono targhe affisse e l'assenza della parte esecutata.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati al Foglio di Mappa xxx Particella xxx subalterno xx la **superficie commerciabile è pari 100 mq** a mentre quella calpestabile è pari a 91mq il tutto si rimanda all'elaborato grafico allegato alla presente.

7)- Divisione in Lotti

Non è possibile dividere il bene in lotti

8)- Stato di occupazione

Da una ricerca eseguita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Siena non risultano contratti di locazione/affitto relativi all'immobile oggetto di pignoramento (All. n°10). **L'immobile risulta libero da persone ma non da cose.**

9)- Stato di occupazione

Non è stato possibile accertare, stante all'assenza della parte esecutata e alla targa identificativa dello studio di amministrazione, se risulta costituito di condominio,.

10)- Indicare il valore di mercato dell'immobile

Criteri generali di stima

Il valore di mercato dei beni immobili viene determinato mediante il criterio sintetico-comparativo (“*stima sommaria per comparazione*”), ossia moltiplicando la loro superficie commerciale per il valore unitario a metro quadrato ottenuto per



comparazione con immobili aventi caratteristiche simili, appartenenti allo stesso “segmento di mercato”, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe ed oggetto di recenti contrattazioni.

Consistenza

La consistenza del lotto, determinata con modalità commerciale ovvero al lordo delle murature ex manuale banca dati OMI Ag. del territorio con riferimento D.P.R. 138/98, è risultata pari a:

-Abitazione: mq. 100,00

Tot. Sup. commerciale mq. 100,00

Determinazione del Valore di mercato

Da un'indagine di mercato eseguita con piattaforma specializzata che compie un'analisi dettagliata del mercato di riferimento individuando nella zona in questione il più probabile prezzo di vendita contestualizzato prendendo in esame gli immobili venduti e quelli in pubblicità, non sono emersi comparabili relativi a recenti compravendite bensì unicamente i seguenti comparabili da pubblicità immobiliare (c.d. “asking-price”) per beni residenziali:

– Località Campomaggio (distanza 300 m dal campione e affinità 90%) – sup. mq. 90 prezzo richiesto €. 195.000,00 (pari ad €/mq 2166,66) considerando una decurtazione del 15% dovuta alla possibile trattativa in fase di vendita viene preso in considerazione un prezzo di vendita pari a 165.750,00 pari ad euro 1841,66;

- I dati riportati dall'OMI – fascia Extraurbana – Siena -Radda in Chianti - 2° semestre 2025 riportano per immobili a destinazione-Residenziali – valori compresi tra 1400 e 2050 €/mq, dato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare viene considerato il valore medio corrispondente a 1750,00 €/mq.



Pertanto la media tra il valore al mq tra l' asking-price e i dati Omi è pari ad €/mq.

1795,41 arrotondato a **1800,00 €/mq**

Calcoli

Preso atto del valore medio unitario sopra determinato pari ad €/mq. 1800,00 e della superficie commerciale/virtuale sopra indicata, si perviene al valore dell'unità immobiliare in oggetto che risulta di Euro 180.000,00 (mq. 100,00 x €. 1800,00). A tale cifra va decurtata la somma di euro 2500,00 per la regolarizzazione del bene come specificato al punto 4, pertanto si ottiene il valore di stima pari a 177.500,00.

- Riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 177.500,00 x 0,85 = **€ 150.875,00.**

Firenze 16/04/2026

L'esperto Stimatore
Geom. Sgherzi Lorenzo
(firmato digitalmente)

Il presente elaborato comprensivo di allegati è stato trasmesso al creditore
precedente xxxxxxxx - all'indirizzo mail dello studio legale xxxxx, alla parte eseguita
xxxxxxx

x a mezzo pec, alla parte eseguita xxxxx a mezzo raccomandata. e infine a mezzo
PEC: del custode.

Non sono pervenute memorie di osservazione all'elaborato inviato.

Firenze 11/05/2026

L'esperto Stimatore
Geom. Sgherzi Lorenzo
(firmato digitalmente)



Allegati:

- 1-Atto di provenienza*
- 2-Documentazione Fotografica*
- 3-Elaborato grafico di rilievo*
- 4-Visura Catastale Lotto Unico*
- 5-Visura catastale Bene comune non censibile*
- 6-Estratto di Mappa*
- 7-Planimetria catastale*
- 8-Elaborato planimetrico ed elenco subalterni*
- 9-Abitabilità*
- 10-Planimetria ultimo titolo edilizio*
- 11-Risposta Agenzia delle Entrate*
- 12-Attestato di Prestazione Energetica*

