

OGGETTO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)
R.G.E.113/2024

GIUDICE
Dott.ssa Marta Dell'Unto

PROMOSSO DA.
NEI COFRONTI DI

UDIENZA 24 giugno 2026

RELAZIONE TECNICA ESPERTO ESTIMATORE

CTU ARCH. FRANCESCA GIAMBRUNI

DOTT. ARCH. FRANCESCA GIAMBRUNI
VIA CURTATONE, 10 – 53034 COLLE DI VAL D'ELSA
TEL/FAX. +39 0577959392
CELL. +39 3470582189
MAIL francescagiambruni@gmail.com
PEC francesca.giambruni@pec.architettisiena.it

Sommario

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
RELAZIONE PERITALE	7
VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (P.TO 1)	7
INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE (P.TO 2)	8
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (P.TO 3)	9
PRESENZA CONDOMINIO (P.TO 4)	10
DIRITTI DEMANIALI, VINCOLI E ONERI (P.TI 5 - 6)	10
DESCRIZIONE IMMOBILE (P.TO 7)	10
Immobile 1	11
Immobile 2	11
Nota sullo stato conservazione immobile 2	11
Superficie Commerciale totale	12
Riferimenti catastali attuali	13
CONFORMITÀ DESCRIZIONE IMMOBILI (P.TO 8)	13
VARIAZIONE CATASTALE (P.TO 9)	13
STRUMENTI URBANISTICI (P.TO 10)	13
TITOLI AUTORIZZATIVI E CONCESSORI (P.TO 11)	15
STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE (P.TI 12-14)	15
CARATTERISTICHE IMPIANTI (P.TO 15)	15
LOTTE DI VENDITA (P.TO 16)	16
VALORE DI STIMA (P.TO 17)	16
PIGNORAMENTO PRO QUOTA (P.TO 18)	18
NUDA PROPRIETÀ (P.TO 19)	18
IMMOBILI ABUSIVI (P.TO 20)	19
RIEPILOGO FINALE (P.TO 21)	19
ELENCO ALLEGATI	20

In data 18/12/2025 il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Marta Dell'Unto nominava come Tecnico Estimatore nella procedura R.G.E. 113/2024 la sottoscritta Arch. Francesca Giambruni nata a Montalcino (SI) il 28/03/1967 e residente in Colle di Val d'Elsa (SI), Via Curtatone, 10 iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena al n. 401, con studio tecnico in Colle di Val d'Elsa (SI), Via Curtatone, 10.

La sottoscritta dichiarava l'insussistenza di condizioni di incompatibilità e prestava giuramento, per via telematica, in data 28/12/2025.

Il bene oggetto di perizia è costituito da due unità poste in un medesimo fabbricato collabente situato nel Comune di Murlo, Loc. Vallerano, in Via della Cisterna, l'uno privo di numero civico, l'altro al n.21.

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Murlo (F815):

- Immobile 1 - Fg. 93, p.lla 218, cat F/2¹, Via della Cisterna, PT
- Immobile 2 - Fg. 93, p.lla 70, sub 3, cat F/2, Via della Cisterna n.21, PT

Il pignoramento dei beni, per un importo pari ad euro 46.043,66 oltre alle successive ed agli accessori, è stato promosso dai Sig.ri

nei

confronti del Sig. per una

quota pari al 100% dei beni, a causa della inadempienza dello stesso nei confronti della sentenza 112/2024 del 11/01/2024 del Tribunale di Firenze, in cui si ingiungeva al Sig. il pagamento in favore dei Signori

dei mancati canoni di locazione relativi ad un

immobile sito in Firenze di proprietà degli stessi.

Nel presente provvedimento sono presenti intervenuti:

¹ Unità collabenti, ovvero fabbricati fatiscenti, ruderi o edifici con degrado strutturale tale da non essere utilizzabili né abitabili, privi di autonomia funzionale e incapaci di generare reddito. Essi sono censiti senza attribuzione di rendita catastale.

•

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITA LI

La sottoscritta ha effettuato in autonomia il sopralluogo dell'unità immobiliare in data 13/02/2026 alle ore 11.00, in quanto il Custode Giudiziario aveva già provveduto in precedenza, come desunto dalla relativa relazione di primo accesso avvenuto in data 26/02/2025 e depositata nel fascicolo in data 28/02/2025.

Sebbene il fabbricato versi in condizioni assai precarie e pericolose, infatti è stata apposta una recinzione di protezione ai fini della pubblica salvaguardia, in tale occasione, per quanto possibile, è stata verificata la consistenza dei beni, le condizioni di conservazione, lo stato di occupazione e le caratteristiche di strutture.

Inoltre, ai fini dell'espletamento dell'incarico, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare le necessarie ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio e Sportello Unico Edilizia Comune di Siena.

Acquisite le necessarie informazioni, la sottoscritta espone quanto segue, in base ai compiti specifici dell'esperto estimatore ed in base alle indicazioni fornite nel decreto del 31/12/2024 e richiamate in fase di nomina:

- 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 difformità urbanistico-catastali;
- 7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
 - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate,

anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

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

qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

- 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;
- 13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 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 insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

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

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

RELAZIONE PERITALE

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE (P.TO 1)

La sottoscritta ha verificato la documentazione depositata dal creditore procedente ed essa risulta esauriente.

Sono, inoltre, stati controllati dati catastali e la conformità tra la descrizione dei beni e quella contenuta nel pignoramento. I beni immobiliari oggetto della presente e relativi diritti e pertinenze sono indicati nell'atto di pignoramento così come segue:

IMMOBILE 1 - Comune di Murlo (SI), Via della Cisterna SNC, piano terreno

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
--------	------------	------	-----------	--------	-------	-----------

93	218		F2			
----	-----	--	----	--	--	--

IMMOBILE 2 - Comune di Murlo (SI), Via della Cisterna SNC, piano terreno

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
93	70	Sub. 3	F2			

NOTA: *Relativamente all'immobile 2 sulle visure storiche catastali è indicato il numero civico 21, mentre l'immobile 1 ne è privo*

Nell'atto di pignoramento il tutto è riportato come intestato per la quota pari ad 1/1 a

INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE (P.TO 2)

Si allegano alla presente, l'elaborato planimetrico parziale corredato dell'elenco Immobili (All.1, All.2) in quanto le planimetrie catastali degli immobili pignorati non sono presenti (All.3), le visure catastali storiche sia al Catasto Fabbicati, dal 2014, sia al Catasto Terreni, fino al 2014 (All.4, All.5) e le planimetrie relative all'ultima ed unica pratica edilizia presente presso l'archivio del Comune di Murlo, CILA n. 20/2017 prot. 2504 del 12/04/2017 (All.6).

Si allega inoltre, la nota di trascrizione relativa alla compravendita dei beni (All.7).

Quanto alla provenienza ultraventennale, essa risulta presente in atti ed in particolare è indicata nel certificato notarile, dove si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del ventennio. Inoltre, la sottoscritta ha verificato i dati presso il competente Ufficio del Territorio di Siena Servizio di Pubblicità Immobiliare.

I beni pignorati sopra descritti, siti nel Comune di Murlo risultano di proprietà del Sig. – e
sono a lui pervenuti come segue:

- dalla Società
per atto di vendita (Scrittura privata) a rogito del Notaio

Francesco Giambattista Nardone di Prato in data 13/10/1989, rep. n. 25.973, trascritto a Siena il 03/11/1989 al n. 5217RP.

Al tempo dell'atto i beni erano censiti al Catasto Terreni del Comune di Murlo, Fg. 93, p.lla 70 sub 3 e p.lla 69, quest'ultima modificata successivamente in part. 218 in forza di Costituzione del 02/05/2014 in atti nella medesima data pratica n. SI0025142.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI (P.TO 3)

La scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

ISCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Siena in data 22/03/2024 al numero 266 RP, a favore di Banca Cambiano 1884 S.p.A., Sede di Firenze CF 02599341209 – a carico del
in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze n. 565/2024 del 19/02/2024 per un ammontare pari a euro 100.000,00, di cui euro 77.442,84 di capitale, euro 10.024,57 di interessi ed euro 12.532,59 spese.

TRASCRIZIONI

- Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Siena in data 03/07/2024 al numero 14438RP a favore dei
, a carico del Sig.

VINCOLI

Sul bene risultano gravare il seguente vincolo:

- Vincolo idrogeologico RD 3267/1923

Inoltre, l'area ricade all'interno della Riserva Naturale del Basso Merse, appartenente ai Siti di importanza regionale L 56/2000, Cod. 93 Codice Natura It5190007

PRESENZA CONDOMINIO (P.TO 4)

Non vi è presenza di condominio

DIRITTI DEMANIALI, VINCOLI E ONERI (P.TI 5 - 6)

Sugli immobili oggetto non grava alcuno dei diritti o vincoli indicati.

Le formalità pregiudizievoli rilevate sono quelle indicate al P.TO 3 della presente relazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE (P.TO 7)

I beni oggetto della presente relazione sono siti nella Località denominata Vallerano, nel comune di Murlo, all'interno di un fabbricato collabente posto in Via della Cisterna (All. 8).

Il borgo di Vallerano, sebbene il sito vanti origini nobili e antiche, si presenta come un agglomerato che mostra le funzioni rurali avute in tempi relativamente recenti, mentre attualmente risulta scarsamente abitato e parzialmente in stato di abbandono.

Posto sulla sommità di una collina e lambito ad ovest da una zona boscosa ed a est da campi coltivati ad olivo, il complesso di Vallerano è situato nell'area sud del Comune di Murlo. Esso dista circa 13 Km da Vescovado di Murlo e 5 Km da Casciano di Murlo ed il percorso stradale si presenta per lo più sterrato e a lenta percorrenza. Dal capoluogo di provincia dista circa 30Km e si trova ad una distanza di circa 8 Km dal collegamento della SS223 di Paganico che mette in comunicazione Siena e Grosseto.

Gli immobili sono inclusi in un più ampio fabbricato composto da tre corpi di fabbrica, di cui il maggiore presenta tre piani fuori terra, realizzati verosimilmente in periodi diversi, costituiti da una muratura prevalentemente realizzata in pietra con finiture in laterizio.

Attualmente il fabbricato risulta circondato in buona parte da una rete di protezione al fine di evitarne l'accesso per la pubblica incolumità, dal momento che le strutture risultano pericolanti.

Immobile 1

L'immobile 1, di dimensioni più piccole attualmente risulta inesistente, anche se censito al catasto fabbricati, e la sua presenza rimane testimoniata da una bassa porzione di muro, scarsamente visibile a causa di una struttura in lamiera posta in suo luogo. L'immobile, ad un solo piano, sarebbe posto in adiacenza al lato nord del fabbricato, accanto alle scale, oggi dirute, prospiciente allo slargo anteriore (cfr. All.15 fig.6).

Consistenza immobile 1

Il rilievo dimensionale in loco è risultato impossibile per quanto indicato in descrizione; pertanto, per quanto riguarda la superficie netta essa non è quantificabile, mentre la superficie lorda è stata ricavata sia con la misurazione della porzione di muratura esistente sia dal raffronto con i rilievi della pratica edilizia 20/2017 e con la mappa catastale (All.9).

PIANO TERRA:

SUP. LORDA

MQ. 20,00

Immobile 2

L'immobile 2 occupa il piano terra del corpo di fabbrica maggiore, anche se, dato lo stato di conservazione, non si rileva la presenza di solai di delimitazione delle altezze. L'ingresso probabilmente è collocato sul lato nord al di sotto dell'arco e si percepisce all'interno la presenza di due ambienti, come comprovato dal rilievo presente nella pratica edilizia (cfr. All.15 fig.5).

L'immobile versa in uno stato di conservazione pessimo, essendo presenti soltanto le murature perimetrali, monconi di divisioni interne e collegamenti verticali.

Nota sullo stato conservazione immobile 2

In relazione all'immobile in questione, in data 22/05/2026, a seguito alla ricognizione periodica dell'IVG, è emersa segnalazione da parte di un residente nelle immediate vicinanze dell'aggravarsi della situazione di un architrave del

primo piano, la cui rotazione potrebbe provocarne il crollo. A seguito di tale verbale l'IVG ha inviato nella medesima data un'istanza al Giudice per segnalare il potenziale pericolo di crollo dell'architrave stesso.

La sottoscritta ha valutato preventivamente la questione e da ciò emerge che l'unità cui fanno riferimento l'apertura e l'architrave in questione esulano dalla presente procedura in quanto gli immobili pignorati si trovano entrambe al piano terra.

Consistenza immobile 2

Non è stato possibile effettuare un rilievo accurato del manufatto date le condizioni di precarietà delle strutture, pertanto, la sottoscritta si è basata sul rilievo della pratica edilizia 20/2017 verificando solo misurazioni che non comportassero pericolo.

PIANO TERRA:

Ambiente 1	mq	33,04
Ambiente 2	mq	30.36
SUP. CALPESTABILE	MQ.	63,40
SUP. LORDA	MQ.	75,00

Superficie Commerciale totale

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo quanto esposto nello "Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale" approvato dalla consulta interassociativa dei professionisti dell'Immobiliare della provincia di Siena.

IMMOBILI	S.L.	TOT. PARZ.
IMMOBILE 1 – PRIVO DI DESTINAZIONE	MQ. 20,00	MQ. 20,00
IMMOBILE 1 – PRIVO DI DESTINAZIONE	MQ. 75,00	MQ. 75,00
TOT. SUP. COMM.		MQ. 95,00

SUP. COMMERCIALE

MQ. 95,00

Riferimenti catastali attuali

Immobile1 - Unità collabente situata nel Comune di Murlo (SI), Via della Cisterna snc, piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Murlo (F815) come segue:

- Via della Cisterna snc, Piano T, Fg. 93, p.lla 218, cat. F/2

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita €
93	218		F2			

Immobile2 - Unità collabente situata nel Comune di Murlo (SI), Via della Cisterna n. 21, piano T, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Murlo (F815) come segue:

- Via della Cisterna n.21, Piano T, Fg. 93, p.lla 70, sub 3, cat. F/2

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
93	70	3	F/2			

Gli immobili risultano entrambi intestati, nella quota pari a 1/1, al Sig.

CONFORMITÀ DESCRIZIONE IMMOBILI (P.TO 8)

I beni risultano correttamente descritti nell'atto di pignoramento, vi è infatti corrispondenza tra i dati presenti nell'atto e quelli desunti dal censimento catastale.

VARIAZIONE CATASTALE (P.TO 9)

Allo stato attuale non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale, in quanto catastalmente i beni sono censiti in categoria F/2, fabbricati collabenti, come effettivamente risultano.

STRUMENTI URBANISTICI (P.TO 10)

Secondo Piano Strutturale del comune di Murlo del 2003 e successiva Variante 20010, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 23.10.2003, la zona su cui insiste il bene pignorato fa parte zona 2A “Territorio di pregio ambientale” (All.10), di cui all’art. 24 della Disciplina del territorio relativa alla “Variante al vigente PIANO STRUTTURALE” del 2010:

Art.24 - “2A” Territori di pregio ambientale (ex aree b-c-d D.C.R. 296/88, riserve naturali, zone di interesse archeologico, aree di maggior pregio naturalistico, etc.)

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici. Si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio, anche a fini diversi da quelli per i quali fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia, che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecnomorfologici caratterizzanti.

L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite, che dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico scientifico, tali da mettere a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie all'organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto.

Queste variazioni di destinazione d'uso saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto.

[...] Non è consentita la realizzazione di campi da tennis e campi da golf.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti e cancellate.

In merito alla viabilità storica, comunale o vicinale di uso pubblico ed ai fini di una corretta salvaguardia dei valori storici ambientali, l'Amministrazione Comunale, sulla base di progetti di sviluppo turistico ambientale, potrà introdurre limitazioni di accesso motorizzato.

Fanno parte di questo sottosistema anche le aree dei nuclei rurali di Murlo e Vallerano per le quali valgono le seguenti ulteriori indicazioni:

[...]- Vallerano -

Il progetto unitario potrà prevedere anche destinazioni diverse da quella residenziale; in particolare potrà essere prevista la realizzazione di strutture ed attrezzature turistiche.

In questo caso gli spazi aperti potranno accogliere nuove strutture di servizio, quali ad esempio piscina e campi da tennis. Ogni intervento di nuova edificazione di tali attrezzature è strettamente vincolato al recupero architettonico, urbanistico e funzionale degli edifici individuati.

Sarà condizione obbligatoria che i principali spazi pubblici rimangano tali anche indipendentemente dai diritti di proprietà.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.4 della L.R. n.52/99, e fino all'entrata in vigore delle norme indicate dal progetto unitario, sono consentiti i seguenti interventi:

- *Manutenzione ordinaria;*
- *Manutenzione straordinaria;*
- *Restauro e risanamento conservativo.*

TITOLI AUTORIZZATIVI E CONCESSORI (P.TO 11)

Dalla presa visione dei documenti reperiti presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Murlo, emerge che sia presente un'unica pratica edilizia relativa al fabbricato in oggetto pur effettuando ricerche relative ai precedenti proprietari a partire dalle pratiche catalogate fin dal 1954.

Quanto al fabbricato si rileva la presenza, sebbene con conformazione in parte differente, fin dal Catasto Leopoldino 1821, "Sviluppo del Villaggio di Vallerano", pertanto la costruzione è ascrivibile al periodo ante 1967.

Di seguito sono riportati i dati della pratica edilizia di cui il compendio è stato oggetto:

- Pratica Edilizia 20/2017 del 12/04/2017 prot. 2504 del 12/04/2017, Cila, "Lavori di messa in sicurezza dell'edificio sito in Vallerano Comune di Murlo, Via della Cisterna 16", a nome del (All.11).

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE (P.TI 12-14)

Dallo stato di conservazione del bene, collabente, e dal sopralluogo effettuato è evidente che i beni non possano essere occupati, inoltre non sono presenti titoli opponibili (All.12).

Occorre sottolineare che, come si evince dall'estratto di riassunto di atto di matrimonio (All.13) dell'esecutato, il Sig. _____ e la moglie, Sig.ra _____, hanno costituito un fondo patrimoniale nell'anno 2020 (rep. n. 2.494 racc. n. 1.997); dalla verifica della sottoscritta è emerso che gli immobili in oggetto non sono ricompresi nel suddetto fondo.

CARATTERISTICHE IMPIANTI (P.TO 15)

Dal momento che gli immobili risultano in totale stato di degrado, non hanno destinazione d'uso e pertanto non presentano alcun tipo di impianto, sono esonerati dall'attestato di Prestazione Energetica, APE (art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005)

LOTTE DI VENDITA (P.TO 16)

Data la natura del bene e le caratteristiche tipologiche la sottoscritta non ritiene conveniente la vendita dei beni pignorati in più lotti.

VALORE DI STIMA (P.TO 17)

Si ritiene opportuno calcolare il valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata procedendo col metodo di stima sintetico – comparativa.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, non essendo possibile effettuare rilievi particolareggiati dato lo stato di pericolo in prossimità del fabbricato, la sottoscritta ha ritenuto appropriato utilizzare i rilievi già presenti ed in particolare il rilievo effettuato ai fini della pratica edilizia 20/2017, che presenta un discreto stato di dettaglio. Infatti, si è tenuto conto della superficie esterna lorda, nel caso dell'immobile 2, basandosi sulle le misurazioni degli ingombri presenti nel sopracitato rilievo e piccole verifiche effettuate dalla sottoscritta, mentre per l'immobile 1, quasi totalmente inesistente, basandosi sia sul medesimo rilievo sia sulla mappa catastale.

È stato, inoltre, considerato l'intero spessore dei muri liberi, dove presenti, (per un'incidenza fino a 50 cm) e della metà dello spessore delle murature a confine con altre proprietà, oltre che le murature interne (Standard Unico Provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale” provincia di Siena).

DESTINAZIONE	TOT. PARZ.
IMMOBILE 1	Mq. 20,00
IMMOBILE 2	Mq. 75.00
TOT. SUP. COMM.	Mq. 95,00

SUP. COMMERCIALE MQ. 95

Valutare quale sia il più probabile prezzo di mercato dei beni oggetto della presente relazione, in quanto collabenti, cioè ridotti in uno stato tale da non consentirne il recupero, porta la sottoscritta ad escludere una stima comparativa con edifici presenti nella zona, anche se da ristrutturare.

Sembra invece più plausibile partire dal confronto con terreni edificabili, dal momento che, acquisendo i beni in oggetto, sostanzialmente si beneficia del diritto di edificare, una volta demolite o comunque consolidate le scarse strutture esistenti.

Per tale motivo la sottoscritta si è basata sul confronto con i valori di vendita di terreni edificabili nel comune di Murlo, reperiti da offerte di vendita di agenzie immobiliari, desumendo i seguenti dati:

- Terreno edificabile in zona collinare nel Comune di Murlo di mq 546 al valore di vendita pari ad euro 145.000,00 – **Valore euro 266,00/mq**
- Terreno edificabile in zona periurbana nel Comune di Murlo di mq 550 al valore di vendita pari ad euro 140.000,00 – **Valore euro 255,00/mq**

Dal confronto di partenza si ritiene congruo considerare un valore di vendita pari ad euro 260,00/mq relativo ad un terreno edificabile sito nel Comune di Murlo.

Tuttavia, occorre valutare altri aspetti riferibili al caso specifico al fine di rendere il valore calzante al caso specifico:

- I beni sono situati in una zona che, per quanto suggestiva, si trova in posizione defilata rispetto ai centri abitati più strutturati, inoltre il piccolo borgo di Vallerano risulta in buona parte disabitato e costituito da edifici poco utilizzati se non abbandonati
- Al fine dell'eventuale realizzazione di un nuovo immobile occorre preventivamente provvedere alla demolizione parziale o totale delle strutture pericolanti o comunque prevedere alla messa in sicurezza di porzioni pericolanti;
- Il fabbricato ove si trovano gli immobili contiene altre unità immobiliari ascrivibili ad altre proprietà e dal momento che si presenta quasi totalmente

in condizioni di fatiscenza, nel caso di realizzazione di nuove strutture risulta necessario un preventivo accordo con gli altri proprietari.

Per i motivi sopracitati occorre pertanto applicare dei correttivi al valore di mercato indicato in precedenza applicando una decurtazione pari al 35%:

$$\text{euro } 260,00 - (260 \times 0.35) = \text{euro } 169,00$$

Il precedente valore risulta pressoché coincidente con il raffronto rilevabile da un avviso di vendita beni del patrimonio agricolo forestale regionale (PAFR) nella località di Vallerano – Murlo, riferibile al mese di ottobre 2024, in cui il lotto “Vallerano 2” era costituito da fabbricato collabente (categoria catastale F/2) di 34 mq ad un valore a base d'asta di euro 5.600,00 (valore euro 164,70/mq)

In base alle considerazioni sopra esposte si evidenzia il seguente valore come il più congruo per la medesima tipologia di immobile: 169,00 euro/mq

$$\text{Lotto Unico} \quad 95,00 \text{ mq} \times 169,00 \text{ €} = 16.055,00 \text{ €}$$

Tale valore, tuttavia, è soggetto ai seguenti adeguamenti:

- adeguamento forfettario in diminuzione pari al 15% per vendita coatta;

Totale adeguamento forfettario - 15%

$$\text{€ } 16.055,00 - (16.055,00 \times 0.15) = \text{€ } 13.646,75$$

$$\text{Totale arrotondato al migliaio di euro superiore} = \text{€ } 14.000,00$$

VALORE DI STIMA EURO 14.000,00
--

PIGNORAMENTO PRO QUOTA (P.TO 18)

L'immobile non è pignorato pro quota.

NUDA PROPRIETÀ (P.TO 19)

Il pignoramento non riguarda la nuda proprietà.

IMMOBILI ABUSIVI (P.TO 20)

Non sono presenti immobili abusivi.

RIEPILOGO FINALE (P.TO 21)

Il bene oggetto di perizia è costituito da due immobili fatiscenti facenti parte di un più ampio complesso che versa anch'esso in condizioni di decadenza; trattasi di un immobile, denominato Immobile 1, posto al piano terra in adiacenza al fabbricato maggiore, di cui permangono labili attestazioni e di un secondo immobile, denominato Immobile 2, posto al piano terra della porzione di fabbricato più grande.

L'edificio è sito in Località Vallerano, nel Comune di Murlo, via della Cisterna e per quanto riguarda l'Immobile 1 non è presente numero civico mentre l'Immobile 2 si trova al civico 21.

Gli immobili denominati Immobile 1 e Immobile 2 sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Murlo, Fg. 93, rispettivamente p.lla 218 e p.lla 70 sub 3 ed entrambi appartengono alla categoria catastale F/2 (fabbricati collabenti).

L'immobile 1 confina con l'immobile 2 e con percorsi urbani mentre l'immobile 2, oltre a confinare con il suddetto immobile, confina con la particella 70 sub 2 (proprietà _____), con la particella 70 sub 4 (proprietà _____) e con Via della Cisterna ed altri percorsi urbani.

La superficie commerciale complessiva è pari a 95,00 mq, mentre il valore di stima ammonta a euro 14.000,00.

In data 22/04/2026, la sottoscritta ha inviato alle parti bozza della presente relazione peritale e relativi allegati alle parti.

Ritenendo adempiuto l'incarico affidatogli, la scrivente rassegna la presente relazione, composta di 20 pagine e n. 16 allegati, ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a completa disposizione per quanto altro possa occorrere.

Colle di val d'Elsa, 09/06/2026

Il Perito Estimatore
Arch. Francesca Giambruni

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato planimetrico parziale
2. Elenco immobili
3. Attestazione assenza planimetrie catastali
4. Visure storiche catastali – Catasto Fabbricati
5. Visure storiche catastali – Catasto Terreni
6. Planimetrie ultimo intervento edilizio
7. Nota di trascrizione compravendita
8. Identificazione bene su mappe
9. Mappa catastale
10. Estratto Disciplina del Territorio PS Comune di Murlo
11. CILA_PE 20-2017
12. Esito verifica contratti di locazione e titoli di godimento
13. Estratto riassunto atto di matrimonio
14. Relazione primo accesso IVG
15. Documentazione fotografica
16. Ricevute invio alle parti in data 22.04.2026