

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari dott.ssa Marta Dell'Unto

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 118/2025

Promossa da:

FINN FPV SRL c.f./piva: 12244340969 (avv. Davide Sarina)

contro:

c.f.

(avv. Danilo Lombardi)



Esperto stimatore: **P. I. Marta Lusini**

- Decreto di nomina: 12 gennaio 2026
- Trasmissione giuramento: 21 gennaio 2026
- Udienza ex 569 c.p.c.: 11 giugno 2026 ore 10:30

LOTTO UNICO

Piena proprietà di abitazione civile posta in Siena, via di Diacceto n. 22 int. 14, al piano secondo, composta da ingresso con affaccio sulla zona giorno, disimpegno che separa e distribuisce le funzioni, due camere, doppi servizi, locale accessorio e soppalchi non abitabili.

Prospetto riassuntivo:

Si riporta di seguito il riepilogo del contenuto dell'elaborato peritale secondo l'ordine delle informazioni inserite poi nel prospetto riassuntivo.

- La procedura è stata promossa da FINN FPV SRL (c.f./p.iva: 12244340969), con sede in via Vittorio Betteloni, 2 – Milano (MI) nei confronti di _____ (c.f.: _____), nata in _____ () il _____, quale proprietaria per la quota di 1/1 sul bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 131, P.Ila 253 sub 55.
- In data 26.01.2026 si è costituita l'Agenzia delle Entrate – riscossione (c.f./p.iva 13756881002), con sede legale in Roma, via Giuseppe Grezar, 14, con deposito intervento per l'ammissione del credito vantato alla distribuzione delle somme ricavate dall'esecuzione immobiliare di cui trattasi.
- Il bene è pervenuto all'attuale intestataria _____ (c.f.: _____), nata in _____ () il _____, con atto di vendita a rogito Notaio Dott. Alfredo Mandarini di Siena repertorio n. 47404/23543 del 17/12/2014, trascritto a Siena in data 22/12/2014 al registro generale n. 8872 e registro particolare n. 6416.
- Precedentemente il bene risultava di proprietà di _____, in regime di separazione dei beni, nato a _____ il _____ (c.f. _____) in esito ad atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alfredo Mandarini di Siena repertorio n. 46152/22658 del 28/11/2013, trascritto a Siena in data 23/12/2013 al registro generale n. 9251 e registro particolare n. 6434 con il quale il sig. _____ acquistava la piena proprietà dell'abitazione di tipo civile posta al piano 2 di via di Diacceto civico 22 catastalmente identificato al Foglio 131, P.Ila 253 sub. 55.
- Con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Mario Zanchi di Siena repertorio n. 20556/7480 del 29/09/2003, trascritto a Siena in data 01/10/2003 al registro generale n. 9807 e registro particolare n. 5862, il bene veniva acquistato da _____ nato a _____ () il _____ (c.f. _____) per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con _____ nata negli _____ () il _____ (c.f. _____) per la rimanente quota di ½ in regime di

comunione dei beni. L'atto ha per oggetto l'unità immobiliare nella sua originaria consistenza, ufficio provato posto al piano 3 di via di Diacceto civico 22, identificato al Foglio 131 P.la 253 sub. 34.

- La continuità nelle trascrizioni risulta verificata.
- In data 29/10/2025 veniva depositata dall'Avv. Davide Sarina la relazione notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, sostitutiva della documentazione ex art. 567 c.p.c., il documento risulta completo.
- Dal punto di vista Edilizio-Urbanistico si rileva che l'unità immobiliare, unitamente al corpo di fabbrica di cui fa parte, risultata di antica edificazione. Lo storico Lusini racconta che nel 1175 venne realizzato un ponte di legno capace di collegare il poggio San Pellegrino (la chiesa di San Pellegrino ora scomparsa si trovava pressappoco tra la Costarella e Via di Città) con la zona di Vallepiatta, scavalcando il canale di scolo delle acque, la cosiddetta "cavina" o Costaccia. I lavori del ponte, detto inizialmente della Cavina e in un secondo momento chiamato di Diacceto come la strada, giunsero a compimento intorno al 1220 quando assunse la conformazione che possiamo vedere anche oggi.

L'unità immobiliare, in esito a trasferimento di proprietà, è stata oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da ufficio in abitativo, a partire dall'anno 2013. L'intervento ha proposto una soluzione per l'adeguamento funzionale ed impiantistico dell'unità immobiliare senza stravolgerne i valori distributivi e tipologici, inserendo elementi e materiali moderni, con l'obiettivo di valorizzare la conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'unità immobiliare anche nelle rifiniture.

Lo stato in cui si trova il bene è stato legittimato e realizzato in conformità ai provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Siena.

E' stato rilevato un mero errore di rappresentazione negli elaborati grafici depositati in Comune, relativo alla raffigurazione del locale tecnico, al piano secondo soppalchi, disposto in proiezione verticale al di sopra della lavanderia e del bagno, non rappresentato in pianta ma correttamente riportato, nella sua reale consistenza, in sezione.

Tale difformità, correggibile con la presentazione di un procedimento edilizio

per correzione e rettifica di errori grafici, non preclude la conformità.

- I dati riportati nel pignoramento del 25/09/2025 e nella relativa trascrizione (registro particolare n. 6961 del 09/10/2025) risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile il bene oggetto di procedura. Risulta pignorata la quota dell'intero.
- Non risultano espressamente pignorati i beni comuni non censibili.
- L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla figlia, si presenta completamente ammobiliato e nella disponibilità della procedura.

Il **valore di mercato** del bene, così come si trova all'attualità viene quantificato in **€ 351.234,00**

Operate le necessarie decurtazioni per regolarizzazione urbanistica e catastale, e per assenza di garanzie per vizi (-15%), il **prezzo a base d'asta** viene indicato in **€ 297.000,00**

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Trattasi di unità immobiliare posta al secondo piano di più articolato edificio condominiale residenziale nel centro storico della città di Siena. L'unità immobiliare è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione generale negli anni 2013 e 2014.

Il bene è composto da ingresso con affaccio sulla zona giorno, disimpegno che separa e distribuisce le funzioni, due camere, doppi servizi, locale accessorio e soppalchi non abitabili.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione e con finiture e impianti di livello medio-alto.

L'unità immobiliare, nel territorio della Nobile Contrada dell'Oca, ha accesso dalla scala condominiale con ingresso da via di Diacceto n. 22, ed affaccio principale

sulla stessa via, oltre a prospetto secondario sulla caratteristica via della Galluzza.

Il bene è intestato a _____ (cf _____) in esito ad atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alfredo Mandarini di Siena rep. 47404/23543 del 17/12/2014, trascritto a Siena in data 22 dicembre 2014 al n. 8872/6416.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena nel Foglio 131, Particella 253, Subalterno 55, Categoria: A/2 di Classe 4 - Consistenza: 5 vani – Rendita Catastale: € 1.123,29.

La planimetria in atti è stata depositata in Catasto con prot. SI0036502 del 26/06/2014 e risulta presentata sulla base degli elaborati grafici depositati in Comune, pertanto si riscontra il medesimo errore grafico di mancata rappresentazione del locale tecnico posto al piano 2 soppalchi che incide sulla reale consistenza planivolumetrica dell'unità immobiliare.

Una nuova planimetria catastale dovrà essere depositata per la rettifica della consistenza. Appare corretto indicare in € 600,00 onnicomprensivi il costo per l'aggiornamento catastale, che verrà detratto dal valore stimato.

Si riscontra in atti la presenza di elaborato planimetrico parziale e relativo elenco subalterni di cui al prot. SI0036502 del 26/06/2014.

L'intestazione catastale, come sotto riportata, risulta corretta e rispondente a quanto emerso dalle trascrizioni: _____ nata in _____ () il _____ (c.f. _____) – Diritto di Proprietà per 1/1.

I dati riportati nel pignoramento del 25/09/2025 e nella relativa trascrizione (registro particolare n. 6961 del 09/10/2025) risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile il bene oggetto di procedura. Risulta pignorata la quota dell'intero.

Non risultano espressamente pignorati i beni comuni, atrio e scala condominiali, rappresentati nella planimetria del bene e non individuati da

autonomo subalterno. Verificata l'assenza di qualsivoglia autonomia funzionale e reddituale, si ritiene che gli stessi, costituiti da dirette pertinenze accessorie comuni, debbano comunque ritenersi ricompresi in quota parte nella procedura. La circostanza non appare, quindi, incidente sulla validità del pignoramento.

CONFINI: proprietà , parti comuni (scala condominiale), affaccio su via di Diacceto, affaccio su via della Galluzza salvo se altri.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Via di Diacceto unisce Piazza Indipendenza a via dei Pellegrini, intersecando perpendicolarmente via di Beccheria. Beccheria era il luogo in cui, fin dal Medioevo, si lavorava e vendeva la carne. La denominazione di via di Diacceto, probabilmente, è legata proprio dalla produzione e conservazione del ghiaccio che veniva effettuata in quest'area conservando blocchi di neve dentro profonde buche scavate nel tufo.

In effetti le parole ghiaccio o ghiacciaia, a Siena come nella Toscana in genere, si trasformano in "diaccio" e "diacciaia" e, proprio all'interno di buche dette "le diaccere" o ghiacciere, la temperatura fresca riusciva a mantenere la neve gelata che permetteva la conservazione dei cibi, a partire dalla carne. Per quanto riguarda il percorso viario via di Diacceto assume l'attuale conformazione solo nel terzo decennio del Duecento. Fonti storiche narrano che nel 1175 venne realizzato un ponte di legno capace di collegare il poggio San Pellegrino con la zona di Vallepiatta, scavalcando il canale di scolo delle acque, la cosiddetta Costaccia. I lavori del ponte, detto inizialmente della Cavina e in un secondo momento chiamato di Diacceto come la strada, giunsero a compimento intorno al 1220 quando assunse la conformazione che possiamo vedere anche oggi. Via di Diacceto, come via di Beccheria, anticamente faceva parte del territorio della soppressa Contrada del Gallo o di Porta Salaia.

L'immobile, risulta riconoscibile nella pianta assonometrica della Città di Siena del 1595 di Francesco Vanni, e nella stampa antica edita da Matthäus Merian il vecchio del 1640 inserita nel suo *Itinerarium Italiæ Nov-antiquæ* col semplice titolo "Sena", incisione estremamente capace, che rispecchia fedelmente il

disegno del Vanni, pur riducendone le dimensioni, consente una straordinaria lettura dei dettagli.

L'edificio è individuato nella mappa del Catasto Leopoldino del 1765 con le particella 255 e 258 e si affaccia sulla via di Diacceto e sulla via della Galluzza. Nel Piano Regolatore Generale Urbano redatto nel 1939 da Andrea Mascagni, la tavola unica di insieme di progetto delle linee programmatiche di riorganizzazione della viabilità del centro storico rappresenta il perimetro del costruito che delimita la cortina stradale di via di Diacceto oggetto di intervento. Nei successivi PRG, Piccinato (1956) e Secchi (1986) di pianificazione urbanistica e territoriale, l'edificio viene raffigurato nelle tavole di progetto, è riconoscibile nell'ortofoto realizzato con i fotogrammi del volo GAI eseguito sull'intero territorio della Regione Toscana negli anni 1954-1956.

L'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Siena ha consentito l'individuazione dei seguenti titoli edilizi:

- DIA n. 3968/2005 - prot. 18920 del 19/04/2005

“Modifiche interne con cambio di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione”
– riguarda il sub. 34

Richiedenti _____ e

La pratica risulta chiusa positivamente ma la nota a seguito della visione riporta “Non definita dal tecnico” – durante la consultazione non sono presenti i pagamenti relativi agli oneri.

- SCIA n. 65796/2013 - prot. 39940 del 03/09/2013

“Cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad alloggio” – riguarda il sub. 53

Richiedenti _____ e

- Autorizzazione Paesaggistica n. 66972/2014 - prot. 2355 del 14/01/2014)

“Tubo in facciata per erogazione gas” – riguarda il sub. 55

Richiedente

- SCIA n. 67032/2014 - prot. 4261 del 22/01/2014)

“Modifiche interne alloggio” – riguarda il sub. 55

Richiedente

- Attività edilizia libera n. 67480/2014 - prot. 14188 del 07/03/2014

“Manutenzione straordinaria” – riguarda il sub. 55

Richiedente

-SCIA in variante n. 68155/2014 prot. 30676 del 27/05/2014

“Variante alla P. E. n. 67032 ” – riguarda il sub. 55

Richiedente

La pratica contiene il contestuale deposito dell’attestazione di conformità e certificazione di abitabilità ai sensi dell’art. 86 L.R. 1/2005 – D.P.R.425 del 22/04/1994.

Dal confronto tra i titoli edilizi visionati e lo stato di fatto non sono emerse difformità tali da precludere la conformità del bene.

E’ stato rilevato un mero errore di rappresentazione negli elaborati grafici depositati in Comune, relativo alla raffigurazione del locale tecnico, al piano secondo soppalchi, disposto in proiezione verticale al di sopra della lavanderia e del bagno, non rappresentato in pianta ma correttamente riportato, nella sua reale consistenza, in sezione.

Tale difformità risulta correggibile con la presentazione di un procedimento edilizio per correzione e rettifica di errori grafici.

Per la necessità di dover predisporre la pratica amministrativa da depositare in Comune utile alla definizione della reale consistenza urbanistica del bene, si ritiene di dover operare una congrua riduzione commisurata agli onorari tecnici, diritti e bolli nella misura forfetaria di € 1.500,00.

Dal punto di vista urbanistico, si significa che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021, successivamente aggiornato con Delibera C.C. n 170 del 26.09.2024.

Il bene ricade in Zona Territoriale Omogenea A di cui all’art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale del centro storico – tessuto del centro storico 2 (CS 2) di cui agli art. 62 e 64 delle NTA del PO.

Tipo di intervento ammesso T2 disciplinato dall’art. 29 delle NTA del PO.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non si riscontra la presenza di servitù formali costituite.

Non emergono ulteriori servitù apparenti, né si è rilevata la presenza di censi,

livelli ed usi civici.

VINCOLI:

Il bene ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 136 in virtù del DM 05 gennaio 1976 (Gazzetta Ufficiale n. 35/1976) con la seguente motivazione: *“Centro Storico del Comune di Siena: la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché l'antico nobilissimo abitato costituisce il centro focale dei numerosissimi e noti quadri panoramici che dai sistemi collinari e dalle reti viarie della campagna senese si godono, anche a distanze lontane, e che l'abitato stesso è parte insostituibile dell'ambiente senese”*

Il bene NON ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Non sono presenti ulteriori vincoli.

A.5. Stato di possesso

Il complesso è occupato dall'esecutata e dalla figlia, risulta completamente ammobiliato e nella disponibilità della procedura. L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate per il rinvenimento di eventuali titoli di locazione ha restituito esito negativo.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità fa parte del condominio denominato *“CONDOMINIO VIA DI DIACCETO 22”*, il cui amministratore pro tempore è la *“Amministrazioni Immobiliari Paoloni Claudio & C. S.n.c.”* con sede in Siena, strada Massetana, 106.

Recapiti tel. 0577-271114

Mail info@sivagest.com

L'unità pignorata ha insoluti e/o debiti di natura condominiale per un importo pari a 708,15 € alla data del 20/04/2026.

Non risultano deliberate spese straordinarie condominiali. Non è mai stato approvato un regolamento di condominio.

L'unità periziata, il riferimento è all'unità 29, ha una incidenza millesimale pari

a 31,3000 millesimi per la proprietà generale, pari a 75,5100 millesimi per la “scala A” e la quota di 1 per l’ingresso.

Le spese ordinarie di gestione ammontano ad € 360,00 per l’unità in oggetto, come da comunicazione dell’Amministratore.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L’unità è di proprietà di una persona fisica.

Il trasferimento tra privati è esente da IVA e soggetto ad imposta di registro.

L’acquirente paga l’imposta di registro al 2% (prima casa) o 9% (seconda casa) sul valore catastale (prezzo-valore).

A.8. Pendenze giudiziarie

Non si sono reperite pendenze di natura giudiziaria.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dall’esame delle ispezioni ipotecarie si ricava che il bene risulta oggetto dei seguenti gravami:

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Siena in data 22/12/2014 al registro particolare n. 1561 a favore di BANCASCIANO Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Asciano (SI) (c.f. 00088800529), contro _____ nata in _____ () il _____ (c.f. _____), a garanzia di mutuo fondiario della durata di 30 anni a rogito Notaio Dott. Alfredo Mandarini di Siena (SI) repertorio n. 47405/23544 del 17/12/2014, per un importo di € 339.000,00 per capitale e complessivi € 678.000,00, e gravante sull’odierno bene pignorato (F. 131 P.IIIa 253 sub. 55).

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00 di diritti.

2. Ipoteca Volontaria iscritta a Siena in data 26/04/2016 al registro particolare n. 652 a favore di BANCASCIANO Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Asciano (SI) (c.f. 00088800529), contro _____ nata in _____ () il _____ (c.f. _____), a garanzia di mutuo fondiario della durata di 28 anni e 2 mesi a rogito Notaio Dott. Alfredo Mandarini di Siena (SI) repertorio n. 49126/24682 del 22/04/2016, per un

importo di € 100.000,00 per capitale e complessivi € 200.000,00, e gravante sull'odierno bene pignorato (F. 131 P.IIa 253 sub. 55).

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00 di diritti.

3. Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Siena in data 12/01/2024 al registro particolare n. 36 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – Riscossione con sede in Roma (RM) (c.f. 13756881002), contro

nata in () il (c.f.

), derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Agenzia delle Entrate - riscossione repertorio n. 1523/10424 del 11/01/2024, per un importo di € 195.615,69 per capitale e complessivi € 391.231,38, e gravante sull'odierno bene pignorato (F. 131 P.IIa 253 sub. 55).

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 59,00 per imposte.

4. Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Siena in data 17/01/2024 al registro particolare n. 52 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – Riscossione con sede in Roma (RM) (c.f. 13756881002), contro

nata in () il (c.f.

), derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Agenzia delle Entrate - riscossione repertorio n. 1526/10424 del 16/01/2024, per un importo di € 110.457,31 per capitale e complessivi € 220.914,62, e gravante sull'odierno bene pignorato (F. 131 P.IIa 253 sub. 55).

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 59,00 per imposte.

5. Pignoramento immobiliare iscritto a Siena in data 09/10/2025 al registro particolare n. 6961 a favore di FINN SPV S.R.L. con sede in Milano (MI) (c.f. 12244340969), contro nata in () il

(c.f.), derivante da verbale di pignoramento UNEP Tribunale di Siena, repertorio n. 2514 del 25/09/2025, e gravante sull'odierno bene pignorato (F. 131 P.IIa 253 sub. 55).

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

Totale spese di cancellazione: € 482,00.

Con decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. verranno cancellate le formalità che precedono; ovviamente resterà il vincolo paesaggistico dettagliato in precedenza.

PROVENIENZA:

- Il bene è pervenuto all'attuale intestataria (c.f. _____), nata in () il _____, con atto di vendita a rogito Notaio Dott. Alfredo Mandarini di Siena repertorio n. 47404/23543 del 17/12/2014, trascritto a Siena in data 22/12/2014 al registro generale n. 8872 e registro particolare n. 6416.
- Precedentemente il bene risultava di proprietà di _____, in regime di separazione dei beni, nato a _____ il _____ (c.f. _____) in esito ad atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alfredo Mandarini di Siena repertorio n. 46152/22658 del 28/11/2013, trascritto a Siena in data 23/12/2013 al registro generale n. 9251 e registro particolare n. 6434 con il quale il sig. _____ acquistava la piena proprietà dell'abitazione di tipo civile posta al piano 2 di via di Diacceto civico 22 catastalmente identificato al Foglio 131, P.IIIa 253 sub. 55.
- Con atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Mario Zanchi di Siena repertorio n. 20556/7480 del 29/09/2003, trascritto a Siena in data 01/10/2003 al registro generale n. 9807 e registro particolare n. 5862, il bene veniva acquistato da _____ nato a () il _____ (c.f. _____) per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con _____ nata negli () il _____ (c.f. _____) per la rimanente quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni. L'atto ha per oggetto l'unità immobiliare nella sua originaria consistenza, ufficio provato posto al piano 3 di via di Diacceto civico 22, identificato al Foglio 131 P.IIIa 253 sub. 34.

È possibile affermare la continuità nelle trascrizioni.

Gli identificativi catastali attuali (F. 131 P.IIIa 253 sub 55) NON coincidono con quelli riportati negli atti di provenienza per intervenute modifiche (nell'atto del

2003 il subalterno trasferito risulta il n. 34). La storia catastale, tuttavia, denota diretta corrispondenza con l'attuale sub 55, originatosi dalla soppressione del sub. 53 a sua volta nato dalla soppressione dei subb. 49 e 51 a loro volta generati, insieme ad altri, dall'originario sub 34.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Porzione di fabbricato in Siena, via di Diacceto, 22 int. 14, e più precisamente appartamento al piano secondo composto da ingresso sulla zona giorno, disimpegno che distribuisce e collega le altre funzioni, i servizi e la zona notte, articolate in due camere, due bagni e lavanderia. Il soggiorno e la camera matrimoniale sono dotati di soppalchi, non abitabili, con struttura leggera in profilati metallici e tavolato in legno, che si affacciano sui vani. L'accesso al soppalco del soggiorno è costituito da una scala moderna in lamiera pressopiegata a giorno, nella camera matrimoniale la scala è invece integrata in una elegante soluzione d'arredo. Entrambe le soluzioni valorizzano la conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'unità immobiliare. La proprietà corredata da un locale tecnico dove sono collocati, impianto di addolcimento, serbatoio autoclave e press-controll, con accesso da botola con scala retrattile presente nel disimpegno, volume non rappresentato nella reale consistenza sia urbanistica che catastale.

Le finiture sono di livello medio alto, tavolato in parquet di rovere, soffitti originali in legno e mezzane, trattati e lasciati a vista, le travi nei doppi volumi sono sorrette da capitelli, la parete all'ingresso, con funzione di mascheratura del punto cottura è trattata a resina effetto spatolato nei toni del grigio.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di impianti autonomi, realizzati contestualmente alla ristrutturazione del 2013-2014.

L'appartamento è dotato di quadro generale con interruttore automatico magnetotermico differenziale e dal quadro elettrico della cucina. L'impianto, di tipo sottotraccia presenta scatole di derivazione, placche e frutti in plastica avorio. L'unità immobiliare dispone inoltre di impianto citofonico.

Nel locale lavanderia, è installata una caldaia murale standard a gas SIME, per

la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione invernale, non è stato possibile visionare il libretto dell'impianto. I corpi scaldanti sono in alluminio ad elementi modulari.

L'appartamento presenta una superficie utile interna di 117,15 mq circa (147,26 mq di superficie coperta), l'altezza è pari a 4,30 m, si riduce a 2,40 m nei locali accessori, i soppalchi e il locale tecnico presentano un'altezza pari a 1,85 m.

L'unità presenta n. 3 affacci (finestre) su via di Diacceto e n. 2 finestre sui caratteristici archi ottocenteschi di via della Galluzzia.

Tutte le dotazioni impiantistiche sono state adeguate alle normative cogenti durante la recente ristrutturazione.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre sono protette da persiane in legno di colore grigio chiaro. Il portone di ingresso dalla scala condominiale in legno.

L'unità immobiliare risulta in buono stato manutentivo.

E' stato redatto dall'ing. Karina Agneska Gron l'Attestato di Prestazione Energetica che si allega alla presente relazione peritale.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie c.d. "commerciale" verrà effettuato sulla base dei criteri contenuti nello "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale" della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena, con i parametri di cui alla tabella che segue. *(rif. categoria RESIDENZIALE)*

Dati tecnici

n° vano	Destinazione	S.N. m ²	S.C. m ²	Coeff. di ragguaglio	S.C. Ragguagliata m ²	H m
1	Soggiorno/k	29,09	36,74	100%	36,74	4,36
2	Disimpegno	8,57	10,47	100%	10,47	2,40
3	Bagno	4,28	4,99	100%	4,99	2,40
4	Camera	15,08	18,81	100%	18,81	4,32
5	Lavanderia	7,94	10,11	100%	10,11	2,40

6	Bagno	3,11	4,25	100%	4,25	2,40
7	Camera	15,08	18,81	100%	18,81	4,34
8	Soppalco	10,22	13,41	50%	6,71	1,85
9	Soppalco	11,18	13,12	50%	6,56	1,85
10	Locale tecnico	12,60	16,55	35%	5,79	1,85
TOTALE		117,15	147,26		123,24	

Avremo pertanto un totale di mq 123,24 di superficie commerciale.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Trattasi di antico fabbricato nel centro storico di Siena, posti in via Diacceto in angolo con la caratteristica via della Galluzzia. Il complesso edificato si estende fino all'arco di Diacceto sulla porta Salaria, da dove si apre una stupenda veduta sulla Basilica di San Domenico. Nel dettaglio il corpo di fabbrica del quale fa parte l'unità pignorata si sviluppa su tre piani lungo la via di Diacceto, con accesso dal civico 22. La scala condominiale si diparte dall'androne a comune e disimpegna le venti unità del fabbricato (diciassette a destinazione abitativa e 3 a destinazione magazzino), l'immobile è dotato anche di ascensore.

La struttura è in muratura ordinaria, i solai ed il tetto sono in legno e laterizio, il manto di copertura è in tegole e coppi di tipo tradizionale.

La facciata su via di Diacceto si presenta interamente ad intonaco color giallo ocre, sono presenti elementi decorativi quali cornicione, finestrini sottotetto, cornici marca-davanzale, timpani e riquadratura alle aperture in tono con il colore della facciata, intonaco a bugnato in rilievo al piano terra, finestre in legno bianco e persiane in legno grigio chiaro.

Gli accessi del piano terra sono costituiti da portoni in legno, ad eccezione degli ingressi alle attività commerciali.

Il fabbricato si presenta in buon stato manutentivo.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Immobile nel pieno centro cittadino, a 150 m di distanza da Piazza del Campo,

dalla Cattedrale circa 250 m e a 350 m da Porta Fontebranda.

Zona puntualmente servita da trasporto pubblico locale con capolinea in Piazza Indipendenza, dotata di tutti i servizi.

Il centro storico della Città di Siena ha notoriamente la caratteristica di mantenimento pressoché costante nel tempo delle valutazioni medie di mercato, con valori medio/alti rispetto all'*hinterland*. Il mero confronto dell'evoluzione dei valori OMI di zona certifica una perfetta stabilità nell'ultimo triennio 2023/2025, con un +0% e con una crescita nel decennio 2016/2025 del + 4,70%.

Il mercato locale relativo alle abitazioni poste nei territori delle Contrade risente positivamente di un'appetibilità "extra" alimentata dall'attrattiva delle contrade stesse nei confronti dei rispettivi contradaioi, interessati frequentemente all'acquisto di immobili nel centro storico.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Trattasi di un'unica unità immobiliare, priva di pertinenze, la quale non può che essere posta in vendita quale LOTTO UNICO.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Ai fini della valutazione si ritiene corretto eseguire una stima basata sulla comparazione del bene oggetto della procedura ("soggetto di stima") con immobili simili ("comparabili") posti nelle vicinanze ed aventi analoghe caratteristiche e tipologia, ed oggetto, nel recente passato, di trasferimenti immobiliari dai quali estrarre i prezzi di vendita.

Le compravendite, registrate e trascritte presso la competente Agenzia delle Entrate, costituiscono una banca dati oggettiva ed affidabile, nella quale sono riportati, seppur in forma anonima e ai fini statistici, le consistenze dei beni ed il relativo valore di contratto.

Le caratteristiche della zona, per la quale si è riscontrato un vivace mercato

immobiliare con molte compravendite recenti, rendono preferibile il reperimento dei valori dichiarati, e non il ricorso ad indagini di mercato di tipo *Asking Price*, con la ricerca di immobili in vendita e del relativo prezzo richiesto, sempre soggetto a trattativa.

Si conferma pertanto l'intenzione di basare la stima sui valori dichiarati negli atti di compravendita reperiti in Agenzia delle Entrate.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Dall'esame delle recenti compravendite di appartamenti nella zona limitrofa (raggio di 200 m) a via di Diacceto emergono i seguenti dati: *(indagine effettuata al 05.05.2026)*

- DICEMBRE 2025 compravendita immobile abitativo di mq 42 valore dichiarato € 163.000,00
- DICEMBRE 2025 compravendita immobile abitativo di mq 71 valore dichiarato € 162.000,00
- GENNAIO 2026 compravendita immobile abitativo di mq 123 valore dichiarato € 230.000,00
- GENNAIO 2026 compravendita immobile abitativo di mq 78 valore dichiarato € 260.000,00
- GENNAIO 2026 compravendita immobile abitativo di mq 254 valore dichiarato € 750.000,00

Quanto sopra viene di seguito sintetizzato nella tabella riepilogativa che segue:

Prezzo dichiarato €	Sup. commerciale mq	Prezzo medio €/mq	Tipologia
163.000,00	42	3.880,95	Appartamento
162.000,00	71	2.281,69	Appartamento
230.000,00	123	1.869,92	Appartamento
260.000,00	78	3.333,33	Appartamento
750.000,00	269	2.788,10	Appartamento e magazzino

Operando la media delle compravendite dei beni comparabili che precedono otteniamo:

$$(3.880,95 + 2.281,69 + 1.869,92 + 3.333,33 + 2.788,10) / 5 =$$

pari a 2.830,80 €/mq.

Al solo scopo di riscontro e verifica, viene di seguito riportata la valutazione media OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio).

I dati rilevati al secondo semestre dell'anno 2025 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) 2.300,00 €/mq e (max.) 3.400,00 €/mq per le abitazioni civili ubicate nella zona B1 Microzona 1 (zona interna alle mura).

La media risultante dai due valori OMI (minimo e massimo) restituisce il parametro di 2.850,00 €/mq, pertanto la valutazione analitica operata appare perfettamente in linea con i valori tabellari, circostanza che conferma l'attendibilità del procedimento di stima comparativo, e pertanto viene preso a riferimento la media delle valutazioni medie = **2.850,00 €/mq**

Calcolo Valore di Mercato (V.M.):

$$\text{Avremo pertanto: } € 2.850,00 \times 123,24 \text{ mq commerciali} = € 351.234,00$$

VALORE DI MERCATO (V.M.) = € 351.234,00

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Per determinare il Prezzo a base d'asta dovranno essere decurtati i costi per le pratiche amministrative e catastali, già quantificati in € 1.500,00 + € 600,00 = € 2.100,00 e l'ulteriore riduzione forfaiaria del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche; pertanto:

$$\text{LOTTO UNICO: } € 351.234,00 - € 2.100,00 - 15\% = € 296.763,90$$

$$\text{Arrotondamento discrezionale} \quad \quad \quad \mathbf{€ 297.000,00}$$

che costituisce il **valore a base d'asta.**

Il valore finale che precede tiene conto dello stato di fatto, dell'assenza di garanzie e della necessità di aggiornamenti catastali e amministrativi. Il valore risultante è ritenuto congruo e rappresentativo del mercato locale attuale.

Siena, 11 maggio 2026

L'esperto stimatore

P. I. Marta Lusini

(documento sottoscritto digitalmente)



Alla presente relazione peritale si allegano:

- 1- Prospetto riassuntivo;
- 2- Documentazione fotografica;
- 3- Documentazione catastale;
- 4- Documentazione urbanistica;
- 5- Attestato di Prestazione Energetica;
- 6- Ispezione ipotecaria;
- 7- Copia certificato di residenza e certificato anagrafico di stato civile;
- 8- Atto di provenienza;
- 9- Autorizzazioni comunali e abitabilità;
- 10- Ispezione contratti di locazione/affitto;
- 11- Calcolo delle superfici;
- 12- Documentazione valore di mercato;
- 13- Documentazione condominio;
- 14- Relazione tecnica d'Ufficio in forma anonima.