

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari: Dott.ssa Marta Dell'Unto

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 125/2025

Promossa da: _____, cod. fisc. ...

contro: _____ cod. fisc. _____ (piena proprietà per ½) e

_____ cod. fisc. _____ (piena proprietà per ½)

Esperto stimatore: Dott. Arch. Raffaele Gambassi

Data Decreto di nomina: 21/11/2025

Data trasmissione giuramento: 24/11/2025

Data udienza ex 569 c.p.c.: 11/06/2026

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano adibito a civile abitazione con soffitta, cantina e resede (sub. 5 e 30) e autorimessa (sub. 20) posti in Comune di Montepulciano (SI), via delle Betulle n° 1, fraz. Sant'Albino; così composta:

- abitazione posta al piano terra comprendente ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, camera singola, bagno, ripostiglio, terrazza e resede sul retro a cui si accede esclusivamente da area condominiale;
- cantina posta al piano primo sottostrada;
- soffitta posta al piano terzo;
- autorimessa posta al piano primo sottostrada.

RELAZIONE TECNICA

Premessa

La presente perizia tecnica è redatta in riscontro ai quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione immobiliare ai sensi dell'art. 569 c.p.c. L'analisi riguarda i beni immobili pignorati a carico dei signori _____ e _____ presso il Tribunale di Siena in esecuzione della domanda della società _____

I beni oggetto di perizia, ubicati in Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via delle Betulle n° 1, consistono in un appartamento con accessori a servizio e resede, con annessa autorimessa.

In ottemperanza ai quesiti formulati, ho proceduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c.; in particolare ho riscontrato la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione, mediante il controllo della corrispondenza tra i dati catastali (foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza, rendita) e quelli risultanti dai registri immobiliari, nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Dalla suddetta verifica è emerso che la documentazione risulta completa.

Sommario

A) ANALISI PRELIMINARE	3
A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.....	3
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza	4
A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia	10
A.4. Gravami sulla proprietà.....	17
A.5. Stato di possesso	17
A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale	17
A.7. Disciplina fiscale del trasferimento.....	17
A.8. Pendenze giudiziarie.....	18
A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.....	18
B) DESCRIZIONE GENERALE	21
B.1. Descrizione del bene	21
B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte.....	26
B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione.....	26
C) STIMA DEL BENE.....	27
C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti.....	27
C.2. Scelta del procedimento di stima	27
C.3. Determinazione del valore di mercato.....	28

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta	31
D) CONCLUSIONI	31

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi

L'immobile principale è un'abitazione ubicata all'interno di un complesso residenziale con tipologia edilizia in linea, costruito negli anni 1983-1988. È localizzato nel Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via delle Betulle n° 1, piano S1-T-3, ubicazione semicentrale nella frazione e a circa 6,5 km dal centro abitato di Montepulciano.

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione posta al piano terra comprendente ingresso, cucina-soggiorno-pranzo, camera matrimoniale, camera singola, vano pluriuso, bagno principale, w.c. (rappresentato agli atti come ripostiglio), terrazza e resede sul retro (con accesso da area condominiale su via dei Cipressi); una cantina posta al piano primo sottostrada; una soffitta posta al piano terzo e un'autorimessa posta al piano primo sottostrada.

Il bene è intestato in piena proprietà a [REDACTED] (per la quota pari ad 1/2) e [REDACTED] (per la quota pari ad 1/2), proveniente ai debitori da:

-ATTO DI COMPRAVENDITA a favore dei genitori degli esecutati signori [REDACTED] [REDACTED], atto del 25/09/1985 dott. DINO CAROTI notaio in Montepulciano (SI), repertorio n. 35.233 raccolta n. 11.684, registrato a Montepulciano il 02/10/1985 al n° 1765, Mod. I°, Vol. 159 e trascritto a Montepulciano il 07/10/1985 al Reg. Gen. 3251, Reg. Part. 2108;

- DENUNCIA DI SUCCESSIONE per decesso della madre degli esecutati signora [REDACTED] [REDACTED] (avvenuto il 02/01/1995), pubblico ufficiale DPSI UT Montepulciano, del 03/02/1998 trascritta il 24/09/2012 a Montepulciano al Reg. Gen. 3249, Reg. Part. 2375;

-ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA', per decesso della madre degli esecutati signora [REDACTED] (avvenuto il 02/01/1995), atto del 04/01/2008, dott. MICHELE IANNUCCI notaio in Montepulciano (SI), repertorio n. 454/279, trascritta il 01/08/2008 a Montepulciano al Reg. Gen. 89, Reg. Part. 70;

-ATTO GIUDIZIARIO DI SENTENZA ACCERTATIVA E DICHIARATIVA DELLA QUALITA' DI EREDI LEGITTIMI (per decesso di [REDACTED], avvenuto il 01/01/2013) ex art. 485 cc del Tribunale di Siena n° 404 del 25/06/2025 e trascritta il 16/07/2025 a Montepulciano al Reg. Gen. 3290, Reg. Part. 2495.

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono difformi per la via (via del Cipresso anziché via delle Betulle) ma consentono l'individuazione del bene.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza

Il sottoscritto ha acquisito dal portale telematico dell'Ufficio del Catasto la visura storica, planimetria catastale, elenco subalterni, elaborato planimetrico ed estratto di mappa in data 24/11/2025 e l'immobile pignorato è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano, come segue:

- Abitazione, foglio 163, particella 211, subalterno 5-30, categoria A/3, consistenza 6 vani, totali 90 mq (85 mq escluse aree scoperte), località Via del Cipresso n.1 interno 1 piano S1-T-3, per la piena proprietà complessiva pari a 1/1, a [REDACTED] [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6 e [REDACTED] per 4/6, classe 4, rendita € 464,81.
- Autorimessa, foglio 163, particella 211, subalterno 20, categoria C/6, consistenza 21 mq, totali 22 mq, località Via del Cipresso n.1 piano S1, per la piena proprietà complessiva pari a 1/1, a [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6 e [REDACTED] per 4/6, classe 9, rendita € 78,09.

Per quanto riguarda gli intestatari catastali, a seguito della Sentenza accertativa e dichiarativa di cui sopra, [REDACTED] [REDACTED] sono stati dichiarati eredi legittimi di [REDACTED] pertanto hanno all'attualità la piena proprietà dei beni pari a 1/1 per la quota di 1/2 ciascuno. Il catasto non ha ancora aggiornato nella visura i corretti intestatari.

La storia catastale del bene per i dati di indirizzo e classamento risulta cronologicamente come segue:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Classamento del 25/09/1985 in atti dal 16/04/1993 (n. A170.1/1985) per realizzazione nuovo edificio
- Variazione toponomastica del 26/09/2012, pratica n. SI010945 in atti (n. 35517.1/2012) (correzione piano)

La storia degli intestati catastali dell'immobile risulta cronologicamente come segue

- [REDACTED] impianto meccanografico)
- [REDACTED] in regime di comunione dei beni, Atto del 25/09/1985 Pubblico ufficiale CAROTI Sede MONTEPULCIANO (SI) Repertorio n. 35233 – UR Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 159 n. 1765 registrato in data 02/10/1985 – COMPRAVENDITA Voltura n. 136.1/1986 in atti dal 16/04/1993
- [REDACTED] (per la piena proprietà pari ad 1/6), [REDACTED] (per la piena proprietà pari ad 1/6), [REDACTED] (per la piena proprietà pari ad 4/6), DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) -UU Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 368 n° 40 registrato in data 24/03/1995 – Voltura n. 4527.1/2012 – Pratica n. SI0069363 IN ATTI DAL 02/08/2012

Non sono state richieste dall'esecutato, da terzi o d'ufficio ulteriori variazioni in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte è stato costruito direttamente dalla società " [REDACTED] " proprietaria del terreno edificabile su cui ha realizzato il complesso residenziale che risulta pervenuto alla medesima società per atto pubblico di COMPRAVENDITA a rogito dott. Dino Caroti, notaio in Montepulciano (SI) del 30/08/1982, registrato in Montepulciano il 02/09/1982 al n. 1572.

Sono presenti BCNC con autonoma identificazione, comuni ai subalterni pignorati indicati, di seguito:

- sub. 1, B.C.N.C. a tutti i sub della part. 211 (resede di accesso)
- sub. 2, B.C.N.C. ai sub 4, 5, 8, 9, 12, 13, 17, 18, 19, 20 (vano scala e corridoio comuni)

I predetti beni non sono in titolarità esclusiva, non hanno intestazione autonoma e non presentano un vincolo pertinenziale diretto con i subalterni 5-30 o 20 (oggetto di perizia). Essi risultano posti a servizio delle unità immobiliari del compendio, con funzione comune e non autonoma rispetto ai beni pignorati.

Verifica coerenza soggettiva: non risulta pienamente rispettata. Dalle risultanze catastali risulta ancora indicato tra gli intestatari il sig. [REDACTED], deceduto in data 01/01/2013, circostanza che determina un disallineamento tra la situazione catastale e l'effettiva situazione giuridica del bene. La proprietà attuale risulta invece in capo ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], come da Sentenza del Tribunale di Siena n. 404 del 25/06/2025 e come riportato nell'atto di pignoramento. Per ottenere la piena coerenza soggettiva è pertanto necessario procedere, da parte degli enti preposti, all'aggiornamento dell'intestazione catastale mediante le opportune volture, al fine di riallineare la situazione catastale alla reale titolarità del cespite.

Verifica coerenza oggettiva: Confermata con difformità minori. Si rileva che il bene risulta correttamente individuabile nonostante l'erronea indicazione dell'indirizzo catastale in Via del Cipresso n.1, che non corrisponde a quello esatto dell'immobile, Via delle Betulle n.1. Tale errore ha natura meramente formale e non impedisce la precisa identificazione del compendio, né incide sulla corrispondenza tra il bene pignorato e quello effettivamente accertato in sede di sopralluogo e di verifica catastale. L'onere della correzione dell'indirizzo catastale in visura è di competenza della proprietà.

I dati catastali e la mappa risultano sostanzialmente coerenti con lo stato reale. L'elaborato planimetrico risulta depositato in forma parziale e pertanto non completo dei beni oggetto della presente perizia.

Per l'analisi delle difformità, si è proceduto alla sovrapposizione geometrica della planimetria catastale (scala 1:200) con quella derivante dal rilievo diretto dello stato dei luoghi restituita in ambiente CAD. Si evidenzia un margine di tolleranza lineare intrinseco al metodo pari a ± 10 cm (limite imposto dalla scala catastale 1:200), che non inficia la

significatività dell'accostamento ai fini identificativi e di verifica delle differenze sostanziali. Le difformità catastali sono le seguenti:

appartamento

- larghezza complessiva dell'appartamento risulta più lunga rispetto allo stato rilevato;
- il tramezzo divisorio tra la cucina e il soggiorno risulta lievemente spostato;
- modifica del posizionamento e delle dimensioni dell'apertura del soggiorno;
- modifica del posizionamento dell'apertura della cucina;
- spostamento di porzione del divisorio del corridoio in corrispondenza della camera e del disimpegno;
- spostamento del tramezzo del bagno in corrispondenza del disimpegno;
- modifica del posizionamento delle aperture verso le camere
- la realizzazione di un secondo bagno nel ripostiglio;

soffitta

- tramezzo della soffitta a confine con altra unità immobiliare risulta spostato;
- modifica del posizionamento dell'apertura di accesso alla soffitta

cantina

- spostamento dell'apertura della porta di accesso;
- presenza di un pilastro non indicato;
- presenza di una porzione rialzata per posizionamento di cisterna di raccolta;

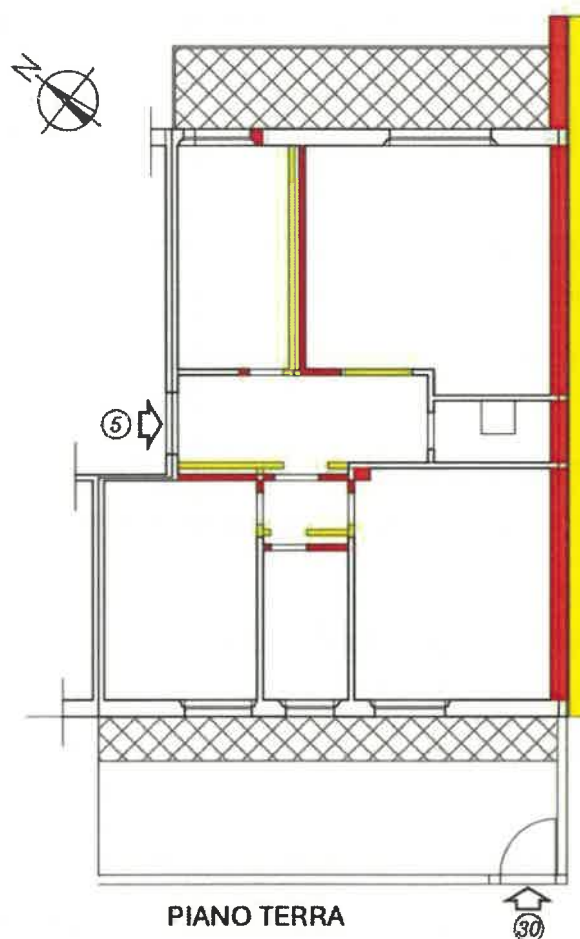
garage

- spostamento del tramezzo divisorio a confine con altra unità immobiliare;
- realizzazione di nicchie in corrispondenza del muro divisorio con altra unità immobiliare.

(vedi planimetrie illustrative delle difformità di seguito riportate)

La regolarizzazione è effettuata da tecnico incaricato e i costi sono stimati in € 1.700,00 (compresi costi tecnici DOCFA € 1.600,00 + diritti catastali € 100,00), oltre a oneri accessori (Cassa previdenziale e IVA).

**DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO ACCATASTATO
- APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOFFITTA
F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20**



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



**RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO**

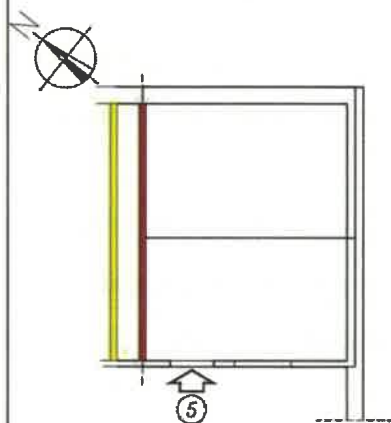
DIFFORMITÀ CATASTALI

SCALA 1:100

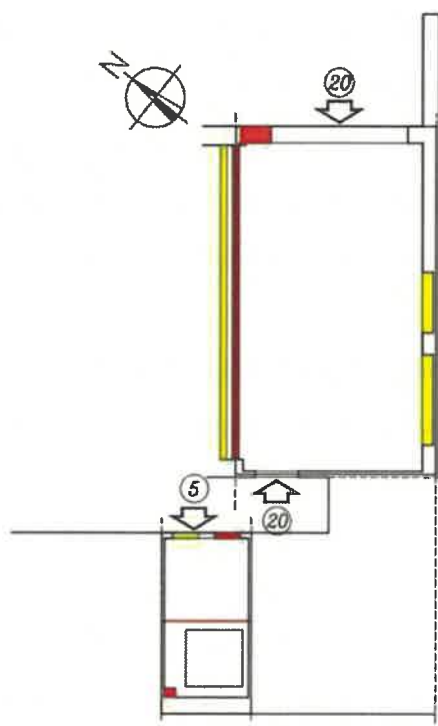
1

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P. IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL. 3358053542 TEL. 0577983260 FAX 0577992670 - www.architetto.gambassi.it raffaele@architetto.gambassi.it

**DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO ACCATASTATO
- APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOFFITTA
F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20**



PIANO SOFFITTE



PIANO 1 SOTTOSTRADA



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

DIFFORMITÀ CATASTALI

SCALA 1:100 **2**

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P. IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL. 3356053542 TEL. 0577983260 FAX 0577992670 - www.architetto.gambassi.it raffaele@architetto.gambassi.it

Confini: L'appartamento posto al piano terra confina a sud-est con l'unità immobiliare identificata al foglio 163, particella 211, subalterno 7, nonché con il vano scala condominiale identificato al foglio 163, particella 211, subalterno 3. Sul lato nord-ovest, non è possibile determinare con esattezza i riferimenti catastali delle unità confinanti, in quanto l'elaborato planimetrico risulta disponibile solo in forma parziale.

La soffitta, ubicata al piano terzo, confina a nord-est con il corridoio condominiale identificato al foglio 163, particella 211, subalterno 3; per i restanti lati non è possibile individuare con precisione i confini catastali, per la medesima incompletezza dell'elaborato planimetrico.

La cantina, posta al piano seminterrato, confina a sud-ovest con il corridoio condominiale identificato al foglio 163, particella 211, subalterno 3; anche in questo caso, per i restanti confini non è possibile fornire un'esatta identificazione catastale a causa della parziale disponibilità dell'elaborato planimetrico.

Il garage confina a nord-est con il corridoio condominiale identificato al foglio 163, particella 211, subalterno 3; per gli ulteriori lati valgono le medesime limitazioni sopra evidenziate in ordine all'individuazione catastale, dovute alla incompletezza dell'elaborato planimetrico.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

Il sottoscritto ha acquisito la planimetria allegata all'ultimo progetto e in ordine cronologico i seguenti titoli edilizi:

1. **Concessione Edilizia n° 153/1982 del 21/10/1982** (Protocollo n° 137 del 29/05/1982, Pratica edilizia n° 153/1982)
 - Intestatario: F
 - Oggetto: "COSTRUZIONE DI EDIFICIO PER CIVILI ABITAZIONI
2. **Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 153/I/1982 del 29/10/1985** (Protocollo n° 157 del 08/08/1985, Pratica edilizia n° 153/1982)
 - Intestatario:
 - Oggetto: "VARIANTE SENZA AUMENTO DI VOLUME a C.E. N° 153/1982";
3. **Richiesta di Abitabilità per civili abitazioni prot. n° 4508 del 09/03/1988**

- Intestatario: _____

4. Rilascio di Abitabilità del 12/11/1991

- Intestatario: _____

5. Concessione Edilizia n° 327/1986 (Richiesta prot. n° 232 del 15/11/1986, Pratica edilizia n°327/1986)

- Intestatario: _____
- Oggetto: "REALIZZAZIONE DI MURO DI SOSTEGNO E RECINZIONE"

6. Concessione Edilizia n° 240/1988 del 27/08/1988 (Richiesta prot. n° 188 del 13/05/1988, Pratica edilizia n°240/1988)

- Intestatario: _____
- Oggetto: "REALIZZAZIONE DI RECINZIONE DI RESEDE E TRAFORMAZIONE DI FINESTRA IN PORTA FINESTRA". I lavori previsti dalla Concessione Edilizia non sono stati realizzati.

L'analisi dello stato reale dei luoghi e le planimetrie di progetto è stato effettuato analizzando le quote puntuali dichiarate sui titoli abilitativi e dichiarativi, pertanto l'indicazione grafica deve essere interpretata anche attraverso la tabella della verifica delle tolleranze, che seppur rappresentate graficamente non necessitano di sanatorie.

Quindi dall'analisi tra lo stato depositato presso l'U.T.C. del Comune di Montepulciano e lo stato reale, delle pratiche suddette emerge quanto segue:

Difformità riscontrate

- La sagoma del fabbricato e le aperture sull'esterno sono conformi allo stato depositato Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 153/I/1982 del 29/10/1985: le modestissime variazioni dimensionali rientrano nelle tolleranze costruttive; pertanto le stesse non comportano modifiche della sagoma del fabbricato, dei volumi complessivi assentiti né variazioni della destinazione d'uso autorizzata;
- Per quanto riguarda la divisione interna le misure dimensionali dichiarate nella variante nell'analisi analitica rientrano nelle tolleranze costruttive, tuttavia graficamente e in fase di rilievo sul posto si riscontrano delle modifiche grafiche e di uso che si segnalano nelle planimetrie di seguito riportate:

Appartamento

- Variazione di una porzione di divisorio dell'ingresso all'altezza della camera singola; si tratta di un errore grafico di rappresentazione, in quanto appare evidente che la modifica fu realizzata in concomitanza della fine dei lavori;
- Variazione nell'uso del ripostiglio in secondo bagno;
- Variazione nell'uso della cucina in vano pluriuso e creazione di un angolo cottura nel soggiorno/pranzo;
- Spostamento della porta di accesso della cucina dal vano soggiorno al disimpegno;
- Spostamento e allargamento della porta di accesso al soggiorno;
- Modesti spostamenti delle porte di accesso delle due camere;
- Spostamento dell'accesso al resede sul retro ubicato in diversa posizione rispetto alla C.E. rilasciata, ma di dimensioni rientranti nelle tolleranze costruttive.

Soffitta

- Variazione del posizionamento del divisorio confinante con altra proprietà;
- Spostamento della porta di accesso alla soffitta.

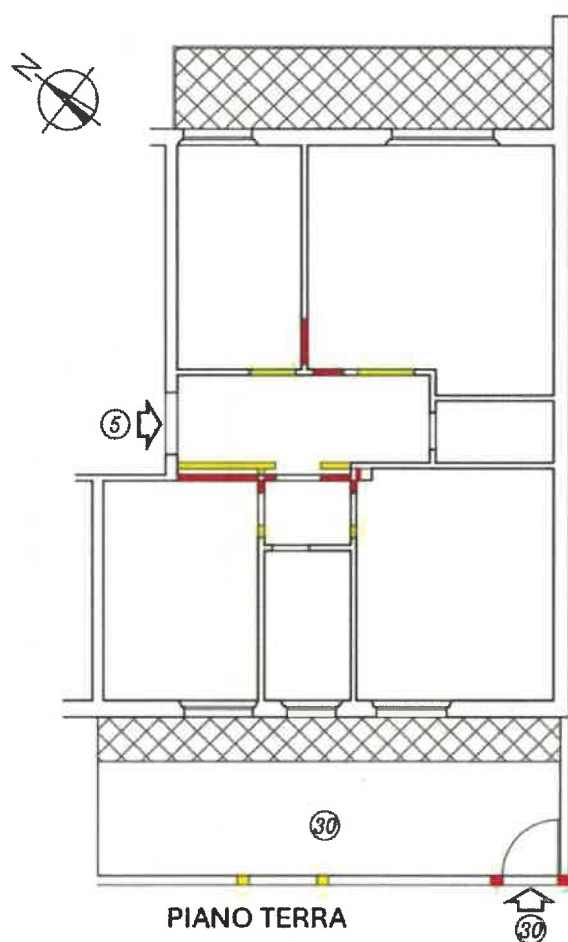
Cantina

- Presenza di un pilastro non indicato;
- Presenza di una porzione rialzata per posizionamento di cisterna di raccolta;

Garage

- Variazione del posizionamento del divisorio confinante con altra proprietà;
- Esistenza di due nicchie nella parete divisoria con altra proprietà immobiliare.

**DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO DEPOSITATO -
APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOFFITTA
F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20**



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



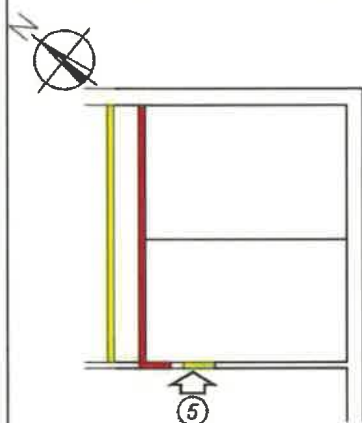
**RAFFAELE
GAMBASSI**
ARCHITETTO

DIFFORMITÀ EDILIZIE

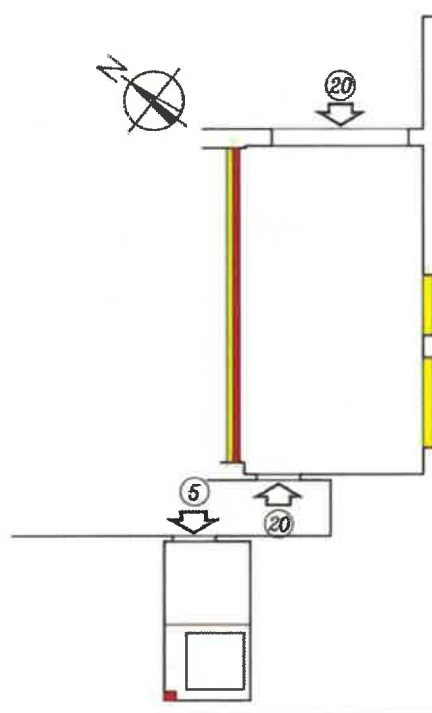
SCALA 1:100 **1**

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P. IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL. 3356053542 TEL. 0577983260 FAX. 0577992670 - www.architetto.gambassi.it raffaele@architetto.gambassi.it

**DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO DEPOSITATO -
APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOFFITTA
F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20**



PIANO SOFFITTE



PIANO 1 SOTTOSTRADA



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

DIFFORMITÀ EDILIZIE

SCALA 1:100 **2**

VIA SALCETO 87 53038 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL. 3356053542 TEL. 0577983280 FAX. 0577992670 - www.architetto.gambassi.it raffaele@architetto.gambassi.it

L'immobile risulta provvisto di Abitabilità rilasciata dal Comune di Montepulciano con prot. n° 4508 del 09/03/1988; ai sensi dell'Art. 9-bis del D.P.R. 380/01, lo stato legittimo risulta conforme alla documentazione depositata agli atti presso il Comune di Montepulciano. Le difformità riscontrate non incidono sull'abitabilità; le difformità sono di seguito elencate:

- o Variazione di una porzione di divisorio dell'ingresso all'altezza della camera singola; si tratta di un errore grafico di rappresentazione, in quanto appare evidente che la modifica fu realizzata in concomitanza della fine dei lavori, probabilmente per regolarizzare i lati della cameretta;
- o Variazione nell'uso del ripostiglio in secondo bagno; nella pratica di regolarizzazione il tecnico incaricato dovrà provvedere a verificare i requisiti igienico sanitari previsti dalle norme;
- o Accesso al resede sul retro ubicato in diversa posizione rispetto alla C.E. rilasciata.

In merito alle difformità grafiche precedentemente elencate visto l'art. 198 comma 2, "non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio" e visto il comma 3 dello stesso articolo "limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile".

Le difformità non costituiscono violazioni edilizie passibili di sanzionamento e sono dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze.

Margini di Incertezza: Sebbene l'analisi geometrica evidenzii scostamenti prossimi alle soglie di tolleranza dell'Art. 34-bis, in via cautelativa si è scelto di considerare tali opere come soggette a sanatoria pecuniaria, onde evitare future contestazioni in sede di istruttoria comunale.

La stima degli oneri tecnici e sanzionatori è formulata in termini previsionali e di massimo indirizzo, utilizzando criteri di elevata prudenza per coprire eventuali aggravii sanzionatori o variazioni dei listini professionali, escludendo le tolleranze costruttive, comprensivo di sanzioni, opere, oneri professionali e spese tecniche; l'importo è stimato in circa € 3.500,00 oltre IVA e contributi previdenziali di legge se ed in quanto dovuti.

Si precisa che la determinazione definitiva delle sanzioni e delle opere necessarie per l'ottenimento del titolo in sanatoria resta di esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, al quale il tecnico di fiducia dell'aggiudicatario dovrà rivolgersi per la definizione della pratica. La somma sopra indicata rappresenta pertanto una riserva economica da detrarre dal valore di stima per l'equa determinazione del prezzo base d'asta.

In merito ai profili di rilevanza penale richiesti dal quesito, considerata la consistenza delle difformità e l'epoca di realizzazione delle opere (1988), non si ravvedono i presupposti per la segnalazione alla Procura della Repubblica.

In sede di sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di rifiuti speciali, pericolosi o materiali di scarto abbandonati sul sedime del bene pignorato.

I beni oggetto di perizia, nel quadro della verifica urbanistica del P.O. (Piano Operativo) del Comune di Montepulciano, si collocano nell'ambito urbano CN "la città nuova" nella zona territoriale omogenea D.M. 1444/1968, B-parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. L'edificio ha una classe di valore: C4 edificio manufatti e pertinenze in classe 4 (Art.25 del P.O.) interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare anche modifiche dei caratteri architettonici e decorati dell'edificio e dei sistemi strutturali, oltre che, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal successivo comma 3, ampliamento dell'edificio esistente.

Sull'area non risultano vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, e/o di natura paesaggistica e simili.

A.4. Gravami sulla proprietà

Non sono presenti diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche; il Comune di Montepulciano è un comune con l'istruttoria di accertamento degli usi civici non eseguita.

Il titolo di provenienza, repertorio n. 35233 del 250/9/1985 registro generale 3251 registro particolare 2108 del 07/10/1985, esclude espressamente tutti i vincoli specificando che il bene è libero da canoni, censi, livelli, diritti di usufrutto, privilegi di ogni natura e specie.

Nella visura storica del catasto terreni non è indicato nessun vincolo demaniale.

L'immobile non è pertanto gravato da censo, livello o usi civici e il debitore ha diritto di piena proprietà sul bene (quota 1/1).

A.5. Stato di possesso

L'immobile non locato a terzi infatti dalla ricerca presso l'Agenzia delle Entrate in data 02/12/2025 non risultano contratti di locazione in essere per i beni pignorati.

L'immobile risulta altresì libero da persone, pertanto non si procede alla quantificazione dell'indennità di occupazione, in difetto del presupposto dell'occupazione del bene da parte di terzi o del debitore. Non ricorrono pertanto i presupposti per la valutazione dell'adeguatezza del canone.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'immobile oggetto di perizia ricade in un fabbricato con più unità immobiliari, ma non risulta formalmente costituito un condominio, non essendovi amministratore né regolamento di condominio formalizzato. Le spese per le parti comuni sono sostenute direttamente dai proprietari in via paritaria: i costi per l'illuminazione delle scale comuni e le relative pulizie sono ripartiti in parti uguali tra i condomini. Non risultano pertanto spese condominiali insolute a carico del bene pignorato, né delibere assembleari per interventi straordinari. Non sono pertanto rilevabili da parte dell'esperto stimatore, alla data del sopralluogo, oneri condominiali che resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Il trasferimento dell'unità immobiliare principale A/3 e della pertinenza C/6 (garage) è soggetto a imposta di registro proporzionale, in quanto si tratta di vendita forzata non soggetta a IVA (debitore persona fisica non soggetto IVA e immobile non strumentale).

L'agevolazione prima casa è applicabile all'eventuale aggiudicatario persona fisica che ne abbia i requisiti, senza irregolarità ostative. La base imponibile per imposte di registro, ipotecarie e catastali è il prezzo base d'asta ("prezzo-valore"), ai sensi dell'art. 52 co. 4-5 DPR 131/1986 e art. 1 co. 497 L. 266/2005. Non sussistono i presupposti per il diritto di prelazione ex art. 9 D.Lgs. 122/2005.

A.8. Pendenze giudiziarie

È stata effettuata ispezione presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena in data 29/08/2025 dalle quali non risultano pendenze giudiziarie trascritte nei registri immobiliari in capo all'immobile pignorato tranne il pignoramento che ha scaturito la presente procedura.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

Da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano, si rappresenta l'elenco delle seguenti formalità:

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Iscrizione reg. gen. n° 90, reg. part. n° 13 del 08/01/2008, derivante da atto a rogito del Dott. Iannucci Michele, notaio in Montepulciano, in data 04/01/2008, rep. n° 454/279, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Montepulciano contro [REDACTED] e [REDACTED], per importo capitale € 200.000,00, totale 400.000,00 in 144 rate.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili siti nel Comune di MONTEPULCIANO (SI):

Catasto Fabbricati, foglio 135, particella 504, sub. 16-17

Catasto Fabbricati, foglio 135, particella 504, sub. 19

Catasto Fabbricati, foglio 163, particella 211, sub. 5-30

Catasto Fabbricati, foglio 163, particella 211, sub. 20

2) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Iscrizione reg. gen. n° 3073, reg. part. n° 420 del 05/09/2012, derivante da atto a rogito del Dott. Alfonso Amorosa, notaio in Montepulciano, in data 30/08/2012, rep. n° 10228/4334, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Montepulciano contro [REDACTED] e [REDACTED]

per importo capitale € 120.000,00, totale 240.000,00 in 240 rate.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili siti nel Comune di Montepulciano (SI):

Catasto Fabbricati, foglio 135, particella 504, sub. 16-17

Catasto Fabbricati, foglio 135, particella 504, sub. 19

Catasto Fabbricati, foglio 163, particella 211, sub. 5

Catasto Fabbricati, foglio 163, particella 211, sub. 20

3) Ipoteca conc. amministrativa riscossione

Iscrizione reg. gen. n° 3054, reg. part. n° 424 del 03/07/2025, derivante da Ruolo/Avviso di addebito esecutivo, rep. n° 1718/10425 del 02/07/2025, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro [REDACTED] per importo capitale € 93.395,15, totale € 186.790,30.

L'ipoteca grava sui seguenti immobili siti nel Comune di Montepulciano (SI):

Catasto Fabbricati, foglio 163, particella 211, sub. 5

Catasto Fabbricati, foglio 163, particella 211, sub. 20

4) Trascrizione pignoramento

Trascrizione reg. gen. n° 4887, reg. part. n° 3666 del 29/10/2025, a cura dell'ufficiale Giudiziario Tribunale Siena, rep. n° 2719/2025 del 09/10/2025, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED].

Grava sui seguenti immobili siti nel Comune di Montepulciano (SI):

Catasto Fabbricati, foglio 163, particella 211, sub. 5

Catasto Fabbricati, foglio 163, particella 211, sub. 20

È inoltre presente la seguente trascrizione giudiziaria rilevante ai fini della ricostruzione della provenienza:

Trascrizione di sentenza accertativa della qualità di erede reg. gen. n° 3298, reg. part. n° 2495 del 16/07/2025, emessa dal Tribunale di Siena rep. 404/2025 del 25/06/2025 – "SENTENZA ACCERTATIVA QUALITÀ EREDE ex art. 485 c.c.".

A seguito dell'emissione del decreto di trasferimento saranno cancellate la trascrizione del pignoramento e le iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni pignorati, a cura e spese della

procedura, nei limiti di legge; restano ferme le ulteriori verifiche in ordine ad eventuali formalità pregiudizievoli ulteriori e alla loro cancellabilità o permanenza in carico all'aggiudicatario.

Sugli immobili pignorati:

- non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante;
- non sono presenti trascrizioni di domande giudiziali;
- non è presente provvedimento di assegnazione al coniuge;
- non sono presenti provvedimenti di sequestro penale.

Di seguito si riporta la **ricostruzione di tutti i passaggi proprietà** intervenuti relativi ai beni pignorati tra la trascrizione del pignoramento (29/10/2025) e risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto oltre i venti anni (29/10/2005) precedenti a tale data:

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** a favore dei danti causa [REDACTED] e [REDACTED], atto del 25/09/1985 dott. DINO CAROTI, notaio in Montepulciano (SI), repertorio n. 35.233 raccolta n. 11.684, registrato a Montepulciano il 02/10/1985 al n° 1765, Mod. I°, Vol. 159 e trascritto a Montepulciano il 07/10/1985 al Reg. Gen. 3251, Reg. Part. 2108;
2. **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** per decesso di [REDACTED], avvenuto il 02/01/1995, pubblico ufficiale DPSI UT Montepulciano, del 03/02/1998 trascritta il 24/09/2012 a Montepulciano al Reg. Gen. 3249, Reg. Part. 2375;
3. **ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA'**, relativa alla medesima successione per decesso di [REDACTED], atto del 04/01/2008 del dott. MICHELE IANNUCCI notaio in Montepulciano (SI), repertorio n. 454/279, trascritta il 08/01/2008 a Montepulciano al Reg. Gen. 89, Reg. Part. 70;
4. **SENTENZA ACCERTATIVA E DICHIARATIVA DELLA QUALITA' DI EREDI LEGITTIMI** (per decesso di [REDACTED], avvenuto il 01/01/2013) ex art. 485 cc del Tribunale di Siena n° 404 del 25/06/2025 e trascritta il 16/07/2025 a Montepulciano al Reg. Gen. 3298, Reg. Part. 2495.

I beni pignorati (f. 163, p. 211, s.5 e s.20) corrispondono ai beni oggetto dei passaggi di proprietà sopra richiamati fin dal titolo originario del 25/09/1985.

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Il sottoscritto ha acquisito copia integrale del titolo di provenienza al debitore in data 12/01/2026 che allega alla perizia.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento per civile abitazione con annessi garage, cantina e soffitta, ubicata nel Comune di Montepulciano (SI), in Via delle Betulle n. 1, al piano terra, in fabbricato condominiale posto nella frazione di Sant'Albino, a circa 6 km dal centro cittadino. Il contesto edilizio della zona è prevalentemente residenziale, con edifici analoghi per tipologia e destinazione d'uso.

L'accesso al compendio avviene dalla Via delle Terme (S.P. 146), mediante Via del Cipresso, attraverso resede comune e vano scala condominiale. L'unità abitativa è raggiungibile tramite portoncino d'ingresso in vetro e alluminio posto sul pianerottolo del vano scala. L'appartamento è collocato al piano terra dell'edificio ed è composto da ingresso, soggiorno/cucina/pranzo, due camere, un vano, bagno, w.c. e disimpegno; completano la proprietà una terrazza in corrispondenza della zona giorno (sul fronte est) e un resede esclusivo con accesso dal resede condominiale (sul fronte ovest).

Costituiscono accessori dell'unità immobiliare una soffitta al piano terzo, con accesso dal corridoio condominiale, una cantina al piano seminterrato con accesso dal corridoio condominiale e un garage pertinenziale al piano seminterrato, accessibile sia dal corridoio condominiale interno sia da accesso esterno dal resede condominiale. L'altezza interna dei locali principali è pari a circa 2,70 m; la soffitta, collocata nel sottotetto, presenta altezza variabile con altezza massima di circa 2,49 m, altezza media della parte effettivamente utilizzabile pari a circa 1,85 m e altezza minima di circa 1,50 m, mentre la restante porzione presenta altezze inferiori a 1,50 m. La cantina e il garage presentano altezza interna di circa 2,20 m, ad eccezione di una porzione della cantina, dove è posizionata l'autoclave, con altezza di circa 1,89 m.

Le finiture interne sono di tipo ordinario: pavimentazione in mattonelle smaltate, pareti intonacate e tinteggiate in colore bianco, porte interne in legno tamburato con bugnature geometriche e finitura a vista legno. I servizi igienici presentano rivestimenti in piastrelle: il

bagno principale fino ad altezza di circa 2,20 m e il w.c. fino ad altezza di circa 1,75 m. L'immobile si sviluppa su un unico livello abitativo e presenta affacci su due lati, con esposizione nord-est/sud-ovest, come desumibile dall'orientamento planimetrico.

La superficie commerciale dell'unità, determinata secondo le incidenze adottate dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti della Provincia di Siena, è pari a circa **mq 96,25**. La superficie netta rilevata è pari a circa **mq 74,56** di superficie utile, circa **mq 50,54** di superficie accessoria complessiva, comprensiva di terrazza, cantina, zona tecnica, garage, soffitta e sottotetto, nonché circa **mq 23,41** di resede esclusivo con accesso dall'esterno.

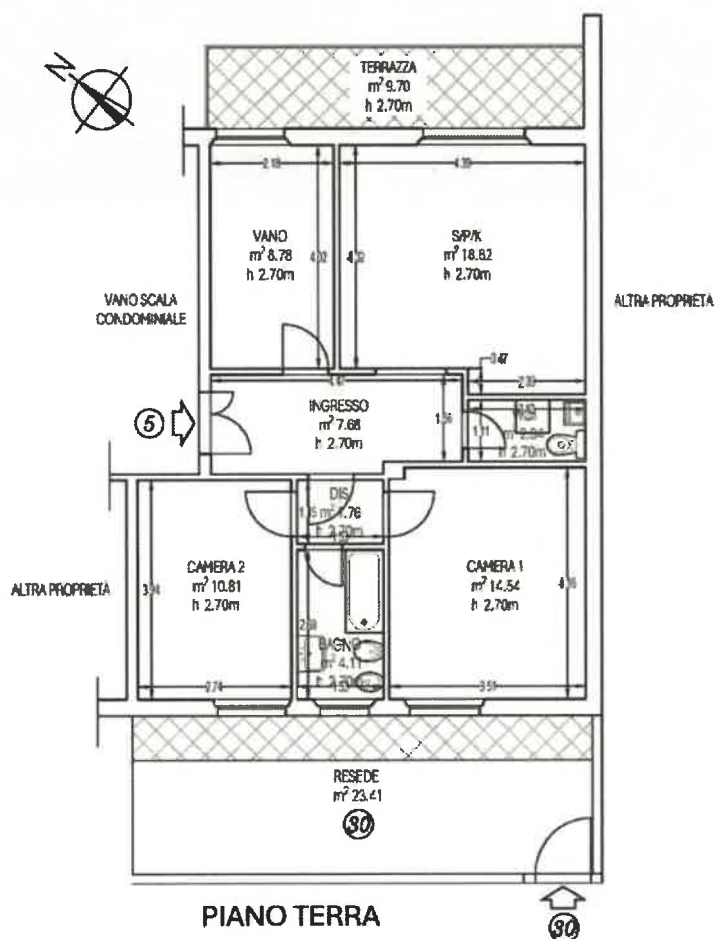
L'immobile è dotato dei normali servizi igienici e degli impianti di adduzione idrica, produzione di acqua calda sanitaria, gas ed energia elettrica: lo stato e l'efficienza dei suddetti impianti, alla data del sopralluogo, sono da verificare ed accertare da parte di ditte specializzate. L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia e allo stato del sopralluogo è risultato funzionante. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni alimentati da caldaia collocata nella cantina, utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Non sono state acquisite certificazioni di conformità degli impianti, in quanto l'epoca di realizzazione del fabbricato è antecedente all'entrata in vigore della relativa normativa. Non risulta presente il libretto della caldaia con le relative verifiche annuali.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'unità immobiliare è da ritenersi sufficiente, salvo accertamenti sugli impianti e su alcune finiture interne relativamente alle porte e agli infissi. È stata inoltre redatta Attestazione di Prestazione Energetica, dalla quale risulta una classe energetica globale F.





**IMMOBILE - APPARTAMENTO CON GARAGE,
CANTINA E SOFFITTA**
F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20



**RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO**

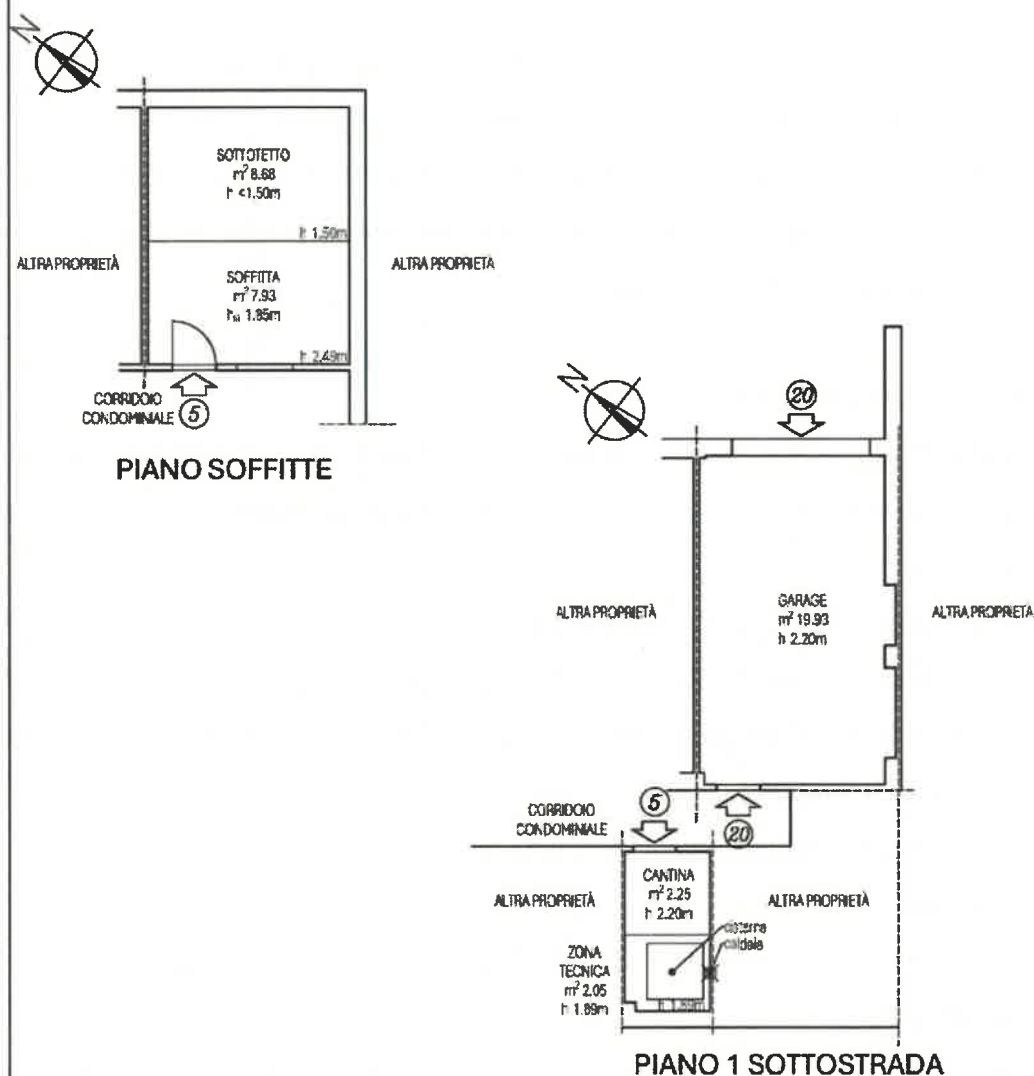
STATO REALE

SCALA 1:100

1

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356055542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architetto.gambassi.it raffaele@architetto.gambassi.it

**IMMOBILE - APPARTAMENTO CON GARAGE,
CANTINA E SOFFITTA**
F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

STATO REALE

SCALA 1:100

2

VIA SALCETO 87 53038 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL. 3356053542 TEL. 0577983260 FAX. 0577992670 - www.architetto.gambassi.it raffaele@architetto.gambassi.it

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è un edificio isolato, arretrato rispetto alla sede stradale, di forma sostanzialmente rettangolare e sviluppato su cinque livelli complessivi, di cui seminterrato, terra, primo, secondo e sottotetto/soffitte. Le dotazioni condominiali comprendono resede comune, vano scala e corridoi comuni.

L'organismo edilizio presenta struttura portante presumibilmente in calcestruzzo armato a telaio, con solai in laterocemento e tamponamenti in muratura di laterizio. Le facciate sono rifinite con laterizio faccia a vista ai livelli superiori e intonaco civile tinteggiato al piano terra. Il piano terreno è destinato ad autorimesse, con accessi protetti da portoni basculanti in lamiera o legno; i piani superiori presentano balconi aggettanti in calcestruzzo armato con parapetti metallici.

L'accesso alle unità avviene tramite scala esterna rivestita in lastre di travertino. I serramenti sono dotati di avvolgibili.

Nel complesso le finiture esterne sono di livello ordinario e presentano segni diffusi di normale usura e invecchiamento. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato può ritenersi sufficiente.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'immobile è ubicato in **zona suburbana**, caratterizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale, realizzati tra la fine degli anni '70 ei primi anni '80. La zona è posta a circa 6 km dal centro cittadino di Montepulciano.

Tipologie edilizie predominanti ad uso residenziale, abitazioni civili.

Servizi e infrastrutture presenti:

- Strada Provinciale via delle Terme Sud (SP146) a prossimità immediata
- Scuola elementare

La zona di Sant'Albino è caratterizzata da mercato immobiliare relativo a immobili ad uso abitazioni civili, e si rileva un lieve andamento al rialzo della dinamica dei prezzi con attenuazione della flessione registrata negli anni precedenti, indice di una fase di parziale recupero del mercato. Sulla base dei dati estratti da borsinoimmobiliare.it, si rilevano valori di offerta (asking price) per abitazioni in fascia media compresi indicativamente tra

€/mq 649,00 ed €/mq 987,00. Tali valori devono essere considerati come prezzi richiesti e pertanto suscettibili di riduzione in sede di trattativa, risultando generalmente superiori ai corrispondenti valori di compravendita effettiva.

L'O.M.I. (Osservatorio Mobiliare Italiano) dell'Agenzia del Territorio indica per il semestre 2-2025 i seguenti valori di riferimento per la zona Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT ALBINO: **Abitazioni civili:** € 700,00 - € 1.000,00 per mq di superficie lorda commerciale.

I suddetti valori riscontrati sul mercato hanno la sola funzione di verifica di coerenza dei dati effettivamente risultanti dalla stima redatta secondo gli standard IVS, in particolare la stima è stata redatta secondo il Market Comparison Approach (MCA).

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

L'immobile è proposto in vendita in lotto unico secondo le seguenti motivazioni:

1. **Unicità funzionale:** L'immobile costituisce una unità commerciale funzionalmente autonoma e unitaria, non scindibile da un punto di vista funzionale;
2. **Pertinenza indivisibile:** Il subalterno 20 (garage) è funzionalmente connesso all'unità principale (sub. 5) e non vendibile separatamente;
3. **Facilità di realizzazione:** La vendita in lotto unico consente una più facile e rapida realizzazione della procedura esecutiva;
4. **Massimizzazione del ricavo:** La vendita unitaria consente una migliore valorizzazione dell'immobile rispetto a eventuali suddivisioni;

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il procedimento adottato è il Market Comparison Approach (MCA)

Motivazioni della scelta:

1. **Tipologia immobiliare:** Trattandosi di immobile residenziale (abitazione) il procedimento di comparazione diretta rappresenta il metodo più appropriato per la determinazione del valore di mercato;
2. **Disponibilità di comparabili:** Sono stati trovati immobili di riferimento, ubicati nella medesima zona geografica (Sant'Albino) di tipologia leggermente diversa;

3. **Obiettività del procedimento:** Il metodo comparativo consente di determinare il valore attraverso l'analisi di dati reali di mercato, riducendo elementi di soggettività;
4. **Verifica con dati OMI:** I risultati ottenuti dal procedimento MCA sono stati confrontati con i parametri statistici dell'O.M.I. (Osservatorio Mobiliare Italiano) e dei borsini immobiliari locali per una mera verifica di congruità dei valori ottenuti.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Premessa metodologica:

La valutazione di un immobile si basa sul criterio di mercato/comparazione, che restituisce il valore di mercato comparando l'immobile con prezzi riscontrabili sul mercato. È stato possibile rintracciare n. 2 immobili analoghi compravenduti (identificati come C.A. e C.B.) nella medesima zona del subject (immobile oggetto di stima), sui quali è stata basata la procedura di comparazione mediante il sistema MCA.

Immobili comparabili identificati:

Comparabile A (C.A.):

- Tipologia: residenziale-abitazione civile
- Composizione: quattro vani abitabili con terrazzo al piano terra rialzato, e locali cantina con portico e locale tecnico al piano seminterrato.
- Ubicazione: Via delle Terme Sud n° 105, Frazione Sant'Albino, Comune di Montepulciano (SI)
- Zona territoriale: E2 Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT ALBINO
- Prezzo di riferimento: € 50.000,00 del 16/12/2024
- Valori di riferimento OMI zona E2 Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT'ALBINO 2-semester 2024 **Abitazioni civili:** € 690,00 - € 990,00 per mq di superficie lorda commerciale

Comparabile B (C.B.):

- Tipologia: residenziale-abitazione civile
- Composizione: appartamento con accesso da scala e veranda di pertinenza esclusiva, composto da ingresso, cucina, salotto con veranda, disimpegno,

soggiorno, cinque camere, e doppi servizi; locale ad uso autorimessa, di pertinenza esclusiva al piano seminterrato.

- Ubicazione: Via delle Mimose n° 4, Frazione Sant'Albino, Comune di Montepulciano (SI)
- Zona territoriale: E2 Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT ALBINO
- **Prezzo di riferimento:** € 180.000,00 del 28/08/2025
- Valori di riferimento OMI zona E2 Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT'ALBINO 2-semester 2025 **Abitazioni civili:** € 700,00 - € 1.000,00 per mq di superficie lorda commerciale

Calcoli di stima mediante MCA:

La stima del bene è stata effettuata mediante applicazione del criterio del Market Comparison Approach (MCA), sulla base di due immobili assunti a confronto, adeguatamente descritti e verificabili nei rispettivi dati di mercato.

L'elaborazione estimativa ha condotto alla determinazione di un valore di mercato pari a € 99.824,84, con una divergenza tra i valori derivanti dai comparabili pari al 9,74%, poco inferiore al limite di accettabilità del 10%.

Poiché nel corso dell'analisi MCA non sono stati applicati specifici correttivi analitici in relazione alla diversa tipologia dei beni assunti a confronto rispetto all'immobile oggetto di stima, si è proceduto all'applicazione di una rettifica di sintesi per tipologia, determinata in misura percentuale pari al 10%, di natura complessiva e non sostitutiva del procedimento MCA, al fine di riallineare il valore stimato con il metodo del confronto alla specifica tipologia edilizia:

Valore di stima MCA corretto: $€ 99.824,84 * 10\% = € 89.842,36$

Valore di stima MCA unitario corretto: $€ 89.842,36 / \text{mq } 96,25 = € 933,43 \text{ per mq.}$

Il valore finale di stima, pari a € 89.842,36, rapportato alla superficie commerciale dell'immobile di 96,25 mq, determina un valore unitario pari a circa € 933,43/mq.

Tale valore risulta compreso all'interno dell'intervallo dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona OMI di appartenenza dell'immobile, compreso tra € 700/mq e € 1000/mq, collocandosi nella fascia medio-alta del range.

La suddetta collocazione conferma la coerenza del valore stimato con i livelli di mercato ufficialmente rilevati per la zona e avvalorata la correttezza della rettifica di sintesi applicata, la quale ha consentito di riallineare il valore finale dell'immobile alla specifica espressione di mercato territoriale senza determinare scostamenti anomali o incongruenti.

Costi per regolarizzazione delle difformità urbanistiche e costi di ripristino

Dal valore così determinato sono state detratte le spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, pari a € 3.500,00 (difformità urbanistiche), pari a €1.700,00 (difformità catastali) e costi per il ripristino della caldaia, pari a € 3.000,00, quantificate complessivamente in € 8.200,00, in conformità a quanto richiesto, ottenendo:

- il valore di mercato dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione, è pari a
 $€ 89.842,36 - € 3.500,00 - € 1.700,00 - € 3.000,00 = € 81.642,36$
€ 82.000,00 (arrotondato al migliaio di euro superiore)
- Ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c., il valore così determinato è stato rapportato alla superficie commerciale del bene, pari a 96,30 mq, consentendo la determinazione del corrispondente valore unitario al metro quadro pari a €/mq 851,95.

Elementi positivi per la stima:

- Ubicazione prossima a Strada Provinciale con buona accessibilità
- Abitazione completa di accessori e pertinenze
- Vicinanza ai servizi essenziali
- Vicinanza ai servizi termali
- Buon illuminamento naturale

Elementi negativi per la stima:

- Ubicazione in zona suburbana
- Necessità di una verifica sugli impianti esistenti e sulle caratteristiche di alcune finiture interne
- Necessità di regolarizzazione di difformità urbanistiche

Conformità con indicatori di mercato:

Il valore stimato tramite procedimento MCA è risultato coerente con:

- Parametri OMI (zona: € 700-1000/mq);
- Andamenti borsino immobiliare (€ 649-987/mq).

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta

Calcolo del prezzo base d'asta:

Ai fini della determinazione del valore base d'asta, dal valore di mercato come sopra determinato è stata applicata la riduzione finale del 15%, prevista per le vendite forzate in assenza della garanzia per vizi del bene venduto, come disposto dal Giudice, ottenendo il valore finale da assumere a base della procedura esecutiva.

Valore base d'asta

Valore Base d'asta è quindi determinato come segue, e individuato nell'allegato come "Valore di Pronto realizzo":

Superficie di riferimento: mq 96,25

Valore base d'asta: € 82.000,00 * 15% = **€ 70.000,00**

Valore unitario base d'asta: € 70.000,00 / mq 96,25 = **€ 730,00 per mq**

D) CONCLUSIONI

Valore base d'asta: € 70.000,00

Da quanto emerso dalle operazioni peritali non esistono cause ostative alla vendita.

La data della valutazione è 30/04/2026, la data della perizia è 23/04/2026.

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal G.E. Dott. ssa Marta Dell'Unto, rimanendo a sua disposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento.

Poggibonsi, 04/05/2026

Il C.T.U.

Dott. Arch. Raffaele Gambassi

