ORIANA CIPRIANI ARCHITETTO
Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica per Stima Immobiliare

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 183/2024

BCC NPLS 2022 s.r.l.

e per essa **DO VALUE S.p.A.**

contro

[redacted]

[redacted]



G.E. Dott.ssa MARTA DELL'UNTO

Prossima Udienza: 28 novembre 2025 ore 11:20

C.T.U. Arch. Oriana Cipriani

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

ORIANA CIPRIANI ARCHITETTO
Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

1. INCARICO: Io sottoscritta Arch. Cipriani Oriana, nata a Pieve Santo Stefano (AR) il 20.06.1956, con Studio professionale in Siena, Via dei Fusari n.44, iscritta all'Albo professionale degli Architetti PPC della Provincia di Siena con il n° d'ordine 142, essendo stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella con provvedimento del 29/03/2025, nella Causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in data 04/04/2025 ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

2. QUESITI: che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

2.1 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;

2.2 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;

2.3 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

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 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.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

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.;

2.8 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; s
e 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;

2.9 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;

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

2.11 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

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

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;

2.12 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 alleghi 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;

2.13 Alleghi, 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;

2.14 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);

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

2.16 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

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

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.);

2.17 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 (previi 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;

2.18 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;

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

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;

2.19 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;

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

3- **APPARTAMENTO CON ACCESSORI UBICATO IN MONTERIGGIONI, LOC. BELVERDE, VIA VAL D'AOSTA nc.27**

In seguito al giuramento di accettazione dell'incarico, depositato nel fascicolo telematico il 04/04/2025, la sottoscritta Arch. Cipriani Oriana ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito le attività peritali secondo quanto di seguito riportato:

SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI:

In data 30/07/2025 è stato effettuato il sopralluogo di primo accesso congiuntamente al funzionario delegato I.V.G. di Siena alla presenza della debitrice esecutata, del figlio dell'esecutata [redacted]. Sono state pertanto eseguite le misurazioni degli ambienti costituenti le unità immobiliari per valutare e rispondere ai quesiti come segue:

RISPOSTA QUESITO N.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

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;

****

Le visure storiche catastali per l'immobile in oggetto sono state rilasciate dall'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Siena in data 21/05/2025. (ALLEGATO 2.2)
I dati catastali risultanti dalle visure relative al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, F598, al F.90, part.291 individuano in via Val d'Aosta, nc.27:

- sub 6- Abitazione di tipo civile con locale accessorio – Piano S1-2, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 7,5 - Superficie catastale totale 134 mq, Totale escluse aree scoperte 129 mq, Rendita Euro 929,62;

- sub 14- Box auto- Piano T, cat.C/6, classe 8, consistenza mq 16- superficie catastale mq 18 , Rendita Euro 90,90;

I beni risultano intestati, per il diritto di proprietà di 1/2 ciascuno, a [redacted]a a Monteriggioni (SI) il 29/05/1949, C.F. [redacted] e [redacted] nato a Siena (SI) il 25/08/1947 C.F. [redacted].

Gli intestatari sono residenti nell'immobile in procedura, come risulta dal Certificato di residenza alla data di notifica del pignoramento- 28/10/2024- rilasciato dal Comune di Monteriggioni il 08/05/2025; Dai certificati storici di residenza [redacted] risultano entrambi residenti in via Val d'Aosta, 27 dal 05/02/1993.
Dal certificato di Stato di Famiglia alla data del pignoramento all'indirizzo di Via Val d'Aosta nc.27 del Comune di Monteriggioni, risulta iscritta la famiglia composta da [redacted] nata Monteriggioni (SI) il 29/05/1949. (ALLEGATO 1.1)

Nel fascicolo telematico è stata depositata, da parte del creditore procedente ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., la certificazione notarile rilasciata in data 28/11/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, per il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta il 26/11/2024. Dal confronto tra i documenti reperiti risulta corretta l'individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
All'interno della certificazione notarile sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni che provano la sussistenza della continuità degli atti relativi al ventennio precedente la data della trascrizione del pignoramento. Viene tuttavia omessa la descrizione dei beni, come invece risulta dall'atto di provenienza.

Per quanto riguarda la provenienza la certificazione notarile richiama:

"*Originariamente di proprietà di:* [redacted] *per 1/2 della piena proprietà ciascuno in separazione dei beni, per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Grillo Vieri, Notaio in Siena del 15/09/1992 rep. 63704, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena il 18/09/1992 al n.4349 di formalità.*

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

Dichiarazione del Notaio

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena

Dichiara

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di [redacted] *nato a Siena il 25/08/1947, per 1/2 della piena proprietà* [redacted] *nata a Monteriggioni il 29/05/1949, per 1/2 della piena proprietà e che a tutto il 27/11/2024 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:*

Ipoteca volontaria n.1835 del 21/08/2009 favore: BANCA CRAS-CREDITO COOPERATIVO CHIANCIANO TERME-SOVICILLE SOC.COOP.VA con sede in Sovicille, (domicilio ipotecario eletto: Via del Crocino N.2-Sovicille) e contro: [redacted] *; per Euro 150.000,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Grillo Vieri, Notaio in Siena, del 18/08/2009 rep. 187424/8638.*

Pignoramento Immobiliare n.5392 del 09/11/2011 favore: MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING- BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE SPA con sede in Siena, (richiedente: Studio Labonia, via F.Gaeta N.7 - Salerno) e contro: [redacted] *Pubblico Ufficiale:Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena in data 20/09/2011 rep. 2216, per la somma di Euro 37.108,38 oltre spese ed interessi.*

Pignoramento Immobiliare n.7505 del 26/11/2024 favore: BCC NPLS 2022 SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: VISEB SRL per Avv.Elena Cenni per Dovalue SPA, Perugia, Via G.B.Pontani N.14) e contro: [redacted] *Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Siena, in data 28/10/2024 rep.2775."*

Dal confronto tra le certificazioni catastali, la trascrizione delle note, la certificazione notarile e quanto riportato nell'atto di pignoramento si rileva la corrispondenza dei dati.
Dal controllo sulle trascrizioni e i titoli di trasferimento non risultano servitù o altri vincoli trascritti;
Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dalla sottoscritta il 22.05.2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Siena, Servizio Pubblicità Immobiliare, non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento (ALLEGATI 3.1-3.2)

RISPOSTA QUESITO N.2

Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

****

a) Sono stati acquisiti l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dei beni pignorati - Part.290 sub 6 e sub 14, quale ultime planimetrie in atti, presso l'Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Siena in data 21-22/05/2025 (ALLEGATO 2.1), poiché risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene e facilitano le operazioni di rilievo consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale,

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

incluso tutte le eventuali modifiche apportate. La documentazione relativa alle planimetrie catastali in atti, risulta essere stata presentata il 15/03/1989 anche se la redazione delle stesse, a firma del tecnico P.E. Giancarlo Chiantini risale al 19/10/1970. Dalle verifiche catastali sono risultati disponibili solo gli Elaborati planimetrici parziali dal 2005 al 2016, riferiti però ad altri subalterni della part.291 (ALLEGATO 2.1). Per quanto riguarda la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, si rimanda a quanto specificato in risposta al quesito n.11 e ai relativi allegati. (ALLEGATI 7.2- 7.3)

b) In relazione alla provenienza del bene in esecuzione si allegano le copie integrali rilasciate dall'Archivio Notarile Distrettuale di Siena in data 12/06/2025:
- Compravendita del 15/09/1992, Dr. Vieri Grillo notaio in Siena, Rep. 63704 Raccolta 437-2375 trascritto a Siena in data 18/09/1992, Reg. Gen. n.6705, Reg. Part. n.4349 (ALLEGATO 4.2)
- Compravendita 17/02/1971, Dr. Paolo Nannini notaio in Radda in Chianti, Rep. 2952 Raccolta 304-n.1456 registrato a Siena il 08/03/1971 al n.622, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena il 22/02/1971 Reg. Part. n.833 (ALLEGATO 4.1)

RISPOSTA QUESITO N.3

Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

****

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

1) **Nota di iscrizione del 21/08/2009** - Registro Particolare 1835, Registro Generale 8625
Pubblico Ufficiale Grillo Vieri, Repertorio 187424/8638 del 18/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 75.000,00 Totale € 150.000,00
Unità negoziali n.1, Soggetti a favore n.1, Soggetti contro n.2
Immobile n.1: Abitazione di tipo civile– A2 al F.90, part.291 sub 6;
F598 Monteriggioni (SI) Località Belverde, via Valle d'Aosta nc.27
Immobile n.2: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C6 al F.90, part.291 sub 14
F598 Monteriggioni (SI) Località Belverde, Via Valle d'Aosta nc.27
Soggetto a favore per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/1 BANCA CRAS-CREDITO COOPERATIVO CHIANCIANO TERME-SOVICILLE SOC. COOP.VA, sede in Sovicille (SI) Via del Crocino nc. 2 C.F.00049280522
Soggetto contro 1- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted]
Soggetto contro 2- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, [redacted]

2) **Nota di trascrizione del 09/11/2011** - Registro Particolare 5392, Registro Generale 8698
Pubblico ufficiale: Uff.Giud.Tribunale di Siena, Repertorio 2216 del 20/09/2011,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Richiedente Studio Labonia via F.Gaeta, 7 - Salerno
Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

Immobile n.1: Abitazione di tipo civile– A2 al F.90, part.291 sub 6;
F598 Monteriggioni (SI) Località Belverde, via Valle d'Aosta nc.27
Immobile n.2: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C6 al F.90, part.291 sub 14
F598 Monteriggioni (SI) Località Belverde, Via Valle d'Aosta nc.27
Soggetto a favore 1- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/1, MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING-BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE SPA, sede in Siena (SI) C.F.92034720521
Soggetto contro 1- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/2, [redacted]
Soggetto contro 2- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/2, [redacted]
Nota: Il presente verbale di pignoramento immobili viene trascritto per la somma di euro 37.108,38 oltre spese ed interessi.

3) **Nota di trascrizione del 26/11/2024**- Registro particolare 7505 Registro Generale 10697
Pubblico Ufficiale UNEP C/O Tribunale di Siena Repertorio 2775 del 28/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Richiedente VISEB SRL -Avv. Elena Cenni -Dovalue S.p.A.
Unità negoziali 1, Soggetti a favore 1, Soggetti contro 2
Immobile n.1: Abitazione di tipo civile– A2 al F.90, part.291 sub 6;
F598 Monteriggioni (SI) Località Belverde, via Val d'Aosta nc.27 piano S1-2
Immobile n.2: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C6 al F.90, part.291 sub 14
F598 Monteriggioni (SI) Località Belverde, Via Val d'Aosta, piano T
Soggetto a favore 1- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/1, BCC NPLS 2022 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F.05316750263
Soggetto contro 1- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/2, [redacted]
Soggetto contro 2- per il diritto di proprietà dell'unità negoziale 1 per la quota di 1/2, [redacted]
Nota- "...I beni colpiti dal pignoramento si intendono con tutte le relative pertinenze, ragioni, diritti ed accessioni. Si solleva il conservatore da qualsiasi responsabilità riguardante l'indicazione dei dati presenti in nota."

Si allega alla relazione peritale copia delle visure ipotecarie con le relative note di trascrizione (ALLEGATI 3.1-3.2)

Vincoli totali ricadenti sull'immobile:

L'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.Lgs 42/2004 ai sensi dell'art.136 - *Immobili ed aeree di notevole interesse pubblico* con il vincolo 56-1966a - *Zone della Tognazza e Fontebecci* con la seguente motivazione: *le zone predette hanno notevole interesse pubblico perché costituendo un caratteristico brano del paesaggio senese dolcemente ondulato nell'alternarsi delle verdi colline punteggiate dalle macchie scure dei cipressi, dai rustici poderi e dalle antiche ville; formano una serie di quadri naturali di notevole bellezza, godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico ed in particolare dalle Statali Cassia e Chiantigiana*. (ALLEGATO 5)
L'insediamento di Belverde ricade inoltre in zona a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923, n.3267. Il vincolo riguarda le aree classificate a bosco nella trasformazione d'uso dei terreni per la realizzazione di edifici, manufatti edilizi, opere infrastrutturali ed altre opere costruttive e la realizzazione di ogni opera o movimento di terreno che possa alterare la stabilità dei terreni e la regimazione delle acque non connesse alla coltivazione dei terreni agrari ed alla sistemazione idraulico-agraria e idraulico-forestale degli stessi. (ALLEGATO 5)

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

Per quanto riguarda il vincolo sismico: con D.M. LL.PP. 19.03.1982 in G.U.30.06.1982, n.177 il territorio del

Comune di Siena era classificato di livello sismico 2 con l'aggiornamento della Classificazione sismica della Toscana – Deliberazione GRT n. 421 del 26 maggio 2014, BURT n. 22 del 04.06.2014 Parte Seconda- il territorio comunale è stato individuato di livello 3: zona in cui si possono verificare rari terremoti forti;

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di Matrimonio, Anno 1975, Parte: 2, Serie: A, Atto n. 59, rilasciato dal Comune di Siena in data 08/05/2025, non risultano convenzioni matrimoniali di tipo speciale se non la segnalazione del Regime di Separazione dei beni avvenuta con successivo atto del notaio Dott. Sebastiani Maurizio del Distretto di Siena e Montepulciano in data 19/04/1987 (ALLEGATO 1.2)

Per quanto riguarda le domande giudiziali è stata inoltrata richiesta di verifica alla Cancelleria Civile di Siena il 21/05/2025, per come specificato in risposta al successivo quesito n.6 (ALLEGATO 6)

Non risultano contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, né vincoli di carattere storico-artistico, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, così come non sono riportati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, non si rilevano altri pesi e limitazioni d'uso, ad eccezione di clausole di carattere condominiale descritte alla successiva risposta n.4.

RISPOSTA QUESITO N.4

Riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

****

Il condominio è costituito dalle unità immobiliari facenti capo ai civici 25 e 27 di Via Val d'Aosta. Il fabbricato si articola in 6 piani f.t. e risulta composto da n.12 appartamenti oltre alcune unità immobiliari di altra categoria catastale poste al piano terra. L'amministrazione condominiale è tenuta dallo Studio Perugini srl., La Lizza nc.8 - Siena. Con pec del 26/09/2025 la sottoscritta ha richiesto all'Amministratore (ALLEGATO 14) di riferire in merito al quesito posto dal G.E.

Con pec del 09/10/2025 l'Amministratore ha trasmesso alla scrivente la nota allegata in cui riferisce che "non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e procedimenti giudiziari in corso" e che "non è a conoscenza di servitù" relativi al bene pignorato. Per quanto riguarda l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione queste ammontano a Euro 1.400,00 circa, mentre le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni assommano a Euro € 2.872,00. Risultano infine deliberate spese straordinarie (anche se il relativo debito non è ancora scaduto) per un totale di Euro 1.224,48 (ALLEGATO 14)

Con successiva pec del 14/10/2025 l'Amministratore ha comunicato la seguente attribuzione dei millesimi per le parti comuni:

Proprietà generali - 40,91

Scala civico 27 - 65,30

Ascensore civico 27 - 61,25

Proprietà Scala civico 27 - 81,81

Lastrici solari scala civico 27 - 78,947 (ALLEGATO 14)

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

Dal contratto di compravendita del 17/02/1971, notaio Dott. Paolo Nannini Rep. n. 2952 raccolta 304 n.1456 tra la venditrice "Società Chiantini - Vivarelli di Chiantini Giancarlo e Vivarelli Nello snc" e gli acquirenti Panti Giovanni, Panti Cecilia e Panti Lorenzo, minori, rappresentati dalla madre Nannini Tosca ved. Panti risultano i seguenti oneri di natura condominiale (ALLEGATO 4.1):

" *p.3-La parte acquirente resta obbligata a sostenere, pro quota, le spese per la gestione dell'impianto di autoclave e di riscaldamento, nonché tutte le spese relative alla nettezza urbana, illuminazione pubblica, manutenzione ordinaria e straordinaria della strada di lottizzazione, fognatura e quant'altro necessario; resta obbligata inoltre ad entrare a far parte del Consorzio di Belverde per la ripartizione e il pagamento delle spese che saranno di competenza del Consorzio medesimo;*

p.4- La Società Venditrice garantisce il libero transito sulla strada posta sul retro del fabbricato in modo da consentire l'accesso alle autorimesse. Gli utenti della strada in parola avranno l'obbligo di contribuire, pro quota, alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della strada stessa."

Nel successivo contratto di compravendita del 15/09/1992, notaio Dott. Vieri Grillo Rep. 63704 Raccolta 437-2375 tra i venditori [redacted] al p.2 è riportato: "*La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare tutte le clausole contenute in tale atto*", cioè nell'atto di compravendita precedente, anche se i proprietari riferiscono di non essere a conoscenza dei vincoli sopra richiamati, né dell'esistenza ad oggi del Consorzio di Belverde. (ALLEGATO 4.2)

Dal resoconto dell'Amministratore, riguardo il punto 3) risulta in essere solo la gestione condominiale dell'autoclave e dell'addolcitore acqua che rimarrà a carico dell'acquirente pro-quota, mentre le altre attribuzioni di spesa, richiamate allo stesso paragrafo, risultano decadute in quanto la gestione della strada, così come gli interventi manutentivi da effettuare sopra e sotto il piano strada, sono in carico da tempo al Comune di Monteriggioni, come meglio specificato nella nota del 27/10/2025, pervenuta in risposta alla richiesta della scrivente dal Servizio Manutenzione Strade comunale. (ALLEGATO 13) Da quanto risulta agli atti rimane invece ancora operante la previsione contrattuale espressa al p.4), comprese le relative spese pro-quota.

RISPOSTA QUESITO N.5

Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

****

Non si rilevano diritti demaniali o usi civici nella proprietà oggetto di pignoramento, né gravami da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene dei debitori risulta per come riportato in risposta al quesito 1.

RISPOSTA QUESITO N.6

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

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;

****

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni -

Si rimanda a quanto riportato analiticamente in risposta al quesito n. 3. Quanto ai costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, la scrivente si è attenuta alle seguenti modalità di calcolo, secondo le quali sono ordinariamente dovuti, per le trascrizioni: - euro 200,00 a titolo di imposta ipotecaria (cfr. n. 14 della tariffa allegata al D.Lgs. n. 347/90); - euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642)); - euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90).

Per la cancellazione totale di un'iscrizione sono ordinariamente dovuti: - euro 59,00 a titolo di imposta di bollo (cfr. art. 3, n. 2-bis, della tariffa allegata al testo unico dell'imposta di bollo (D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642)); - euro 35,00 a titolo di tassa ipotecaria (cfr. n. 1 della tabella allegata al D.Lgs. n. 347/90); - lo 0,5% (con un minimo di euro 200,00) dell'importo per cui l'ipoteca è iscritta a titolo di imposta ipotecaria. Specificando che l'imposta viene calcolata sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile, dato non disponibile in questa sede.

1) **Iscrizione del 21/08/2009** - Registro Particolare 1835, Registro Generale 8625
Pubblico Ufficiale Grillo Vieri, Repertorio 187424/8638 del 18/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 75.000,00 Totale € 150.000,00

2) **Trascrizione del 09/11/2011** - Registro Particolare 5392, Registro Generale 8698
Pubblico ufficiale: Uff.Giud.Tribunale di Siena, Repertorio 2216 del 20/09/2011,
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3) **Trascrizione del 26/11/2024**- Registro particolare 7505 Registro Generale 10697
Pubblico Ufficiale UNEP C/O Tribunale di Siena Repertorio 2775 del 28/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non sono stati rilevati: vincoli artistici, storici, di inalienabilità, di indivisibilità, né diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né altri pesi o limitazioni d'uso.

Per quanto riguarda l'esistenza di domande giudiziali comunque intese a carico dei debitori, è stata inoltrata richiesta di verifica alla Cancelleria civile del Tribunale di Siena che ha rilasciato certificazione il 17/07/2025. Alla data del 16/07/2025-consultazione del registro informatizzato "SICID"- a nome di [redacted], risultano (ALLEGATO 6):

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

- rg 118/2007 – oggetto: Divorzio congiunto- Cessazione effetti civili - stato: PROCEDIMENTO DEFINITO- Parti: [redacted];

- rg 299/2013 – oggetto: Procedimento di ingiunzione ante causam - stato: ACCOLTO – parti: [redacted]

- rg 1412/2013 - Opposizione all'ordinanza ingiunzione ex artt. 22 e ss., L.689/1981- stato:ESTINTO- parti: [redacted]

RISPOSTA QUESITO N.7

Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; 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.). Specifichi 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.;

****

A seguito dell'avvenuto accesso all'immobile è risultato che

- Identificazione e descrizione del bene:

Trattasi di un fabbricato posto nell'insediamento di Belverde, quartiere a margine del confine sud-est del Comune di Monteriggioni nel punto di saldatura con le propaggini periferiche poste a nord di Siena, in un'area di espansione urbana formatasi dai primi anni '70, a margine del tratto di raccordo con la tangenziale in ingresso da Siena nord. L'insediamento si colloca in un'area di significativa valenza paesaggistica, tutelata con apposito vincolo del 1966 (G.U. n.56 del 04/03/1966-Zone della Tognazza e Fontebecci). A margine dell'insediamento ed esterno a questo si estende al contorno una fascia di bosco, anch'essa tutelata ai sensi del D.Lgs.42/2004 art.142 lett.g - I territori coperti da foreste e da boschi. L'ambito paesaggistico di riferimento è indicato con 14-Colline di Siena.
Il quartiere è impostato con ampie strade dotate di aree a parcheggio, giardini privati e aree a verde pubblico, è abbastanza isolato dai rumori dell'intorno in quanto si trova in posizione appartata rispetto ai flussi di traffico grazie alla posizione in rilevato e all'ampia fascia boscata che lo circoscrive. L'abitato ha

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

prevalente carattere residenziale e si caratterizza con volumi edificati compatti di notevole volumetria e con altezza di 5-6 piani fuori terra.
Nell'area non sono presenti locali commerciali o servizi di prima necessità ma vi sono le fermate degli autobus urbani. La minima distanza del quartiere dal resto del tessuto urbanizzato consente ai residenti del nucleo distaccato di raggiungere velocemente i numerosi esercizi commerciali e servizi pubblici – scuole, farmacie ecc- presenti nel territorio limitrofo.
I beni in esecuzione sono indicati al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni, F598, al F.90, part.291 sub 6 - Abitazione di tipo civile all'int.2 di Loc. Belverde, Via Val d'Aosta n.27 e part.291 sub 14- Autorimessa in Belverde, Via Val d'Aosta, nc.27;

Caratteristiche costruttive dell'immobile e finiture esterne (ALLEGATI 8.1 e 9):

Il fabbricato in esame è posto al termine di via Val d'Aosta e si compone di due blocchi rettangolari affiancati ma disallineati rispetto alla sede stradale. I fronti ripetono la stessa composizione dei pieni e dei vuoti, prospettano su Via Val d'Aosta, su via Sicilia e sul retro, verso un'ampia area libera da fabbricati. L'edificio si articola in 5 piani in linea serviti da ascensore e da una scala a doppia rampa, entrambi ubicati nel vano a comune, evidenziato dal volume sporgente per tutta l'altezza della facciata verso la strada. Al piano della scala, posto ad un livello rialzato, si accede tramite un percorso esterno intervallato da alcuni gradini, in quanto il fabbricato risulta arretrato di diversi metri dal filo strada. Ai 5 piani si aggiunge il livello terra in cui si trovano locali a destinazione magazzino e garage con accesso riservato dalla strada.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con estese campiture di rivestimento in listelli di laterizio e non presenta particolari caratteri di pregio anche se i fronti presentano un disegno ordinato delle aperture, degli elementi in cemento che segnano l'orditura dei piani, la pensilina a sbalzo dell'accesso a comune e l'involucro dei balconi.

La copertura è a capanna in corrispondenza del piano all'ultimo livello che risulta di superficie minore rispetto ai piani sottostanti essendo dotato di ampie terrazze/lastrici solari e rialzato rispetto all'imposta della testa di padiglione sul fronte verso via Sicilia. il manto è in tegole marsigliesi. Lo stato manutentivo generale si presenta in buone condizioni con la tessitura in laterizio omogenea e gli infissi in buono stato. L'abitazione in esecuzione è posta sul lato destro del piano secondo e vi si accede dalla scala condominiale.

SUB 6- L'appartamento si apre con un ampio spazio disimpegno, cui segue l'area giorno costituita da un grande salone. A destra dell'ingresso si trova la cucina suddivisa in tinello e adiacente punto cottura con annesso piccolo ripostiglio. Nella zona cottura trova posto la caldaia murale alimentata da gas metano. Dal tinello e dal soggiorno si accede al lungo balcone sul lato est verso la strada.

Dal salone si accede ad un locale studio dotato di porta finestra che immette nel balcone posto sul lato ovest; Sempre dal salone si accede al corridoio che distribuisce la zona notte con due ampie camere ben illuminate e aerate da grandi finestrature oltre due bagni a servizio di queste e dotati entrambi di finestre.

I soffitti sono piani e l'altezza interna è di m 3,00.

Gli affacci dell'appartamento sono sui tre lati liberi e risultano orientati a est con il maggior numero di finestre (cucina/pranzo, salone, camera 2), a nord con i bagni, a ovest con l'altra camera e lo studio.

I pavimenti sono in gres porcellanato di colore chiaro, ad eccezione dei bagni che presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica; Gli infissi esterni sono a doppia anta in legno e vetro semplice, come oscuranti sono installate avvolgibili in plastica ("veneziane"). Il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno a due ante asimmetriche e le porte interne, di tipologia a un'anta e battente sono in legno verniciato. Le utenze (acqua, luce, gas metano) sono regolarmente allacciate a sistema a rete, l'approvvigionamento idrico avviene da cisterna interrata condivisa da più fabbricati con un solo contatore generale mentre ogni appartamento è dotato di sottocontatore; La produzione di acqua calda e il riscaldamento ad elementi radianti in ghisa sono assicurati da caldaia murale, posta nel punto cottura sulla parete a confine con il vano scale (cfr. la descrizione completa in risposta al quesito n.15). L'impianto di riscaldamento è stato scollegato da quello originario centralizzato in occasione della sistemazione dei primi anni '90.

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

Lo stato manutentivo generale all'interno dell'appartamento è buono, soprattutto per quanto riguarda le componenti edilizie. Per le parti impiantistiche, riviste e aggiornate al momento della sistemazione generale dell'abitazione nel 1992, si ritiene utile una verifica di controllo.

Tramite la scala condominiale si raggiunge il piano interrato dove uno stretto corridoio posto a fianco del vano ascensore conduce al locale cantina dell'int.6, un piccolo ambiente rettangolare dotato di impianto elettrico, senza finestre e di altezza poco superiore a due metri. Lo stato manutentivo appare discreto.

Al piano terra con accesso carrabile protetto da sbarra si estende il piazzale posto sul lato ovest. L'area di proprietà condominiale è la sola fascia con profondità di circa m 3,00 adiacente il fabbricato sul retro e corrispondente alla sequenza delle autorimesse. Per consentire l'ingresso dei veicoli da Via Sicilia e la manovra degli automezzi in uscita dai garage, la proprietà del piazzale adiacente - partt. 724 e 794 - ha concesso l'uso dello stesso ai condomini, come risulta dal punto 4 del contratto di compravendita del 17/02/1971 e operante ancora oggi, riportato in risposta al quesito n.4 della presente relazione. Il resede sul retro è raggiungibile dal lato di Via Val d'Aosta attraverso un sottopassaggio pedonale posto nel punto d'innesto tra i due edifici ai civici nn.25-27. A questo livello, all'uscita dal sottopassaggio e in posizione d'angolo si trova il sub 14 della part. 291 (cfr. documentazione fotografica in ALLEGATO 9) con destinazione d'uso ad autorimessa/garage.

SUB 14- Il locale presenta una pianta rettangolare con grande apertura chiusa da porta basculante in metallo con altezza libera di m 2.20; L'altezza interna del locale è di m 3,00, le pareti sono intonacate mentre il soffitto è solo imbiancato. il pavimento è in gres di vecchia datazione. Lo stato manutentivo appare discreto, da quanto può desumersi dagli spazi lasciati liberi dalle masserizie.

La superficie commerciale ragguagliata dell'appartamento comprensiva dell'incidenza delle pertinenze di ornamento e delle pertinenze di servizio risulta di circa mq 145,00. Il totale della superficie utile netta dell'appartamento è di circa 115 mq a cui si sommano le pertinenze di servizio indiretto per circa 30 mq.

I beni in procedura sono occupati dai debitori. Da quanto esposto nella dettagliata descrizione della presente risposta emerge che alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono risultate "adeguatamente tutelate e mantenute in stato di buona conservazione".

Dati tecnici

I coeff. di ragguaglio sono stati ricavati prendendo a riferimento le indicazioni elaborate dalla CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE per lo Standard Unico Provinciale.

N.VANO	DESTINAZIONE	S.U. MQ	S.C. MQ	COEFF. DI RAGGUAGLIO	S.C. RAGGUAGLIATA	H M
1 P2	INGRESSO/AREA GIORNO	36,25	39,30	100%	39,30	3,00
2 P2	TINELLO	9,90	11,10	100%	11,10	3,00
3 P2	PUNTO COTTURA	4,90	5,90	100%	5,90	3,00
4 P2	RIPOSTIGLIO	1,15	1,45	100%	1,45	3.00
5 P2	STUDIO	15,90	17,85	100%	17,85	3,00

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

6 P2	CAMERA 1	16,25	19,00	100%	19,00	3.00
7 P2	CAMERA 2	16,80	20,85	100%	20,85	3,00
8 P2	BAGNO 1	5,50	6,50	100%	6,50	3,00
9 P2	BAGNO 2	3,90	4,65	100%	4,65	3.00
10 P2	DISIMPEGNO	4,00	4,55	100%	4,55	3,00
	TOTALE	114,55	131,15		131,15	
11 S1	CANTINA *	3,50	4,30	20%	0.86	2,15
12 P2	BALCONE 1 **	3,75	3,75	35%	1,30	
13 P2	BALCONE 2 **	9,00	9,00	35%	3,15	
	TOTALE PERTINENZE DI SERVIZIO (SA)	16,25	17,05		5,31	
	TOTALE GENERALE	**130,80**	**148,20**		**136,46**	
14 PT	GARAGE ***	13,30	16,50	50%	8,25	3,00
	TOTALE LOTTO UNICO	**144,10**	**164,70**		**144,71**	

* cantina- pertinenza a servizio indiretto dei vani principali

** balconi coperti - accessori comunicanti con i vani principali

*** garage- servizio indiretto dei vani principali

Per quanto riguarda i beni comuni, in presenza del solo elaborato planimetrico parziale, vista la generica indicazione riportata negli atti di compravendita in riferimento ai beni comuni si elencano i beni comuni a servizio del fabbricato desunti dagli elaborati grafici catastali (ALLEGATO 2.1):

1- area d'ingresso (accesso esterno al fabbricato con aiuole laterali) da Via Val d'Aosta- mq 113 circa (graffato alla part.291);

2- vano scale e ascensore;

3- corridoio di distribuzione delle cantine al piano S1;

4- centrale termica;

5- resede condominiale sul retro dei fabbricati, di superficie pari a circa 175 mq (graffato alla part.291)

L'area d'ingresso al fabbricato con le due ampie aiuole ai lati individuano l'accesso al civico 27. Il vano scale e l'ascensore a comune distribuiscono gli alloggi ai vari piani, tra i quali l'appartamento in esecuzione, e collegano i livelli degli appartamenti al piano seminterrato, dove sono ubicate le cantine, il cui accesso avviene attraverso il corridoio a comune. Il locale ex centrale termica, secondo quanto riferisce

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

l'amministratore, è ora adibito agli addolcitori per l'impianto idrico. Il resede sul retro del fabbricato consente l'accesso ai garage posti al piano terra, al piede dell'edificio. I beni comuni risultano a servizio e pertinenziali al bene pignorato e non sono vendibili separatamente.

Il resede condominiale sul retro è utilizzato per l'uscita dai garage privati ma, vista la profondità ridotta, non è sufficiente per la manovra dei mezzi, pertanto la proprietà del resto del piazzale ha concesso dal 1971 l'utilizzo dello stesso per garantire l'ingresso e l'uscita dei veicoli sulla strada pubblica - via Sicilia (cfr. risposta al quesito n.4 della presente relazione).

RISPOSTA QUESITO N.8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

****

Dal confronto tra la descrizione attuale del bene e quanto riportato nel verbale di pignoramento, UNEP C/O Tribunale di Siena, Repertorio n.2775 del 28/10/2024, trascrizione del 26/11/2024, Reg. Part. 7505, Reg. Gen. 10697 si rileva la corrispondenza dei dati. La descrizione del bene consente dunque la sua univoca identificazione.

RISPOSTA QUESITO N.9

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

****

Le planimetrie catastali dell'appartamento- sub 6- e del garage - sub 14- sono state depositate al Catasto in data 15/03/1989 come Sostituzione riferimenti di mappa del 26/11/1970. Infatti entrambe le planimetrie portano la data del 19/10/1970 con la rappresentazione grafica che ricalca la disposizione della variante al progetto originario depositata in Comune. Da notare che i lotti risultavano ancora incompleti in quanto privi di toponomastica e la strada è indicata come strada di lottizzazione, mentre il fabbricato è indicato come *Belverde Lotto M-32*.
Le planimetrie in atti sia dell'appartamento -sub 6- che dell'autorimessa -sub 14- presentano una disposizione spaziale che necessita di essere sottoposta ad accertamento di conformità in sanatoria, prima di poter procedere con la regolarizzazione catastale, come meglio specificato in risposta al quesito n.11. (ALLEGATO 2.1)

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

ORIANA CIPRIANI ARCHITETTO
Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

RISPOSTA QUESITO N.10

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

****

Il Comune di Monteriggioni ha adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 04/04/2024 il Piano Strutturale ed è in corso l'iter per l'approvazione. Attualmente il territorio è regolamentato, a livello di dettaglio, dal Regolamento Urbanistico approvato in prima versione con D.C.C. n.47 del 14/04/2006 poi modificato con le successive varianti: Variante approvata con D.C.C. n.10 del 28/03/2008, Variante generale approvata con D.C.C. n.34 del 18/04/2009, Variante di rinnovo quinquennale approvata con D.C.C. n.14 del 09/04/2014, Variante approvata con D.C.C. n.21 del 27/02/2017, Variante Normativa approvata con D.C.C. n.32 del 09/05/2018, Variante puntuale approvata con D.C.C. n.37 del 09/04/2019, Variante puntuale approvata con D.C.C. n.23 del 08/04/2021, Variante puntuale approvata con D.C.C. n.36 del 03/05/2022, Variante normativa approvata con D.C.C. n.19 del 18/03/2024.
Nel Regolamento Urbanistico l'area in cui ricade il fabbricato è classificata come "Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata" (Tav.C8- settore sud-est) le cui potenzialità e limitazioni sono definite all'art.29 delle N.T.A. p.2. *"Sono ammesse le seguenti funzioni:*
- residenziale;
- direzionale;
- artigianato tradizionale d arte e di servizio, se compatibile con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora;
- commerciale di vicinato (fino a 300 mq di superficie di vendita); medie strutture di vendita fino a 1.500 mq di superficie di vendita;
- turistico-ricettiva alberghiera ed extralberghiera;
- pubbliche o di interesse pubblico (culturali, formative e di interesse generale);
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

p.3 *....gli edifici costituiti dal solo piano terra potranno essere sopraelevati di 1 piano, anche con la costituzione di nuove unità immobiliari, subordinatamente, in quest'ultimo caso, al reperimento dei necessari posti auto pertinenziali esclusivi (due per ogni nuova unità immobiliare) senza coinvolgere spazi comuni;*
- negli edifici composti da parti di diverse altezze è ammessa la sopraelevazione della parte a un solo piano o di quella comunque delimitata da parti di altezze diverse a condizioni che non si superino le altezze dei corpi adiacenti, non si crei discontinuità nel fronte principale di un edificio architettonicamente unitario e non si creino nuove unità immobiliari;
- negli edifici composti dal piano primo abitabile e dal piano terra a locali accessori, è consentito lo sbassamento di 30 cm. di media del piano terra finalizzato a ottenimento dei requisiti igienico sanitari previsti per la realizzazione di una nuova unità immobiliare.
Qualora edificio sia composto dal piano terra abitabile e dal piano seminterrato a locali accessori od altro, lo sbassamento di 30 cm è consentito solo se non più del 30% del perimetro dell' edificio interessato da detto sbassamento si trova al di sotto del livello del terreno circostante per più di 70 cm, anche dopo la realizzazione dell' intervento a condizioni che sia dimostrata la salubrità dei locali mediante adeguate tecniche di isolamento (scannafossi, pareti isolanti ecc. (ALLEGATO 5)

RISPOSTA QUESITO N.11

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

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;

****

In data 30.07.2025 è stato svolto il primo accesso di ricognizione al compendio immobiliare, alla presenza del custode giudiziario nominato dal Tribunale di Siena (come da verbale primo accesso depositato in fascicolo telematico). In tale occasione, alla presenza di uno degli esecutati, del figlio e del legale è stato effettuato il sopralluogo degli ambienti interni ed esterni, unitamente al rilievo metrico degli spazi e realizzato un rilievo fotografico. (ALLEGATO 9)
Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la documentazione catastale con la planimetria depositata in atti e la planimetria autorizzata con atto abilitativo comunale è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi, di cui è stata rappresentata la sintesi nella planimetria allegata (ALLEGATO 8.2).
La sottoscritta ha altresì effettuato Accesso agli Atti all'Ufficio Urbanistica ed Edilizia di Monteriggioni (SI), previa ricerca sul portale online sia relativamente al soggetto detentore del titolo di proprietà nei vari periodi, sia in riferimento all'indicazione contenuta nell'atto di provenienza in cui viene citata la pratica originaria che ha dato luogo alla realizzazione del fabbricato. Si è così preso visione ed estratto copia di:

a) Licenza edilizia n.57 del 08/06/1968 relativa alla realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, lotto M-31, M-32 in loc. Belverde (Licenza edilizia originaria che ha autorizzato la costruzione del fabbricato). Titolare del permesso è la stessa società costruttrice *Società Chiantini-Vivarelli snc di Chiantini Giancarlo e Vivarelli Nello snc.*
Successivamente viene presentata Variante per il lotto M32 che ottiene il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai monumenti in data 12/11/1969, Posiz. H-1034, Prot. Gen. n.1054, essendo l'area compresa in zona di tutela a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, art.136 - *Immobili ed aeree di notevole interesse pubblico con il vincolo 56-1966a - Zone della Tognazza e Fontebecci.*
La Variante edilizia è autorizzata in data 27/02/1970 ma viene riportata senza numerazione. L'attestazione di Abitabilità per il Lotto M-32 è rilasciata dal Sindaco di Monteriggioni il 18/09/1970 e riguarda n.13 appartamenti, n.3 magazzini e n.9 autorimesse. Al piano secondo sono indicati n.2 appartamenti di 4 vani e uno di 5 vani. Gli elaborati grafici sono costituiti da planimetria di vari livelli, di prospetti e sezioni. (ALLEGATI 7.1 e 7.2)

b) Comunicazione d'inizio lavori del 19/09/1992 n.477 ai sensi dell'art.26 L.47/1985
La pratica è relativa a opere interne volte all'ampliamento dell'area giorno attraverso la demolizione di tramezzature, la realizzazione di un controsoffitto nell'ingresso, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento autonomo, nuova pavimentazione, rivestimenti e la sistemazione igienico-sanitaria della cucina e dei bagni. L'elaborato grafico è costituito dalla sola planimetria. (ALLEGATO 7.3)

In questa sede, dovendo rispondere sullo stato legittimo del bene pignorato, la scrivente circoscrive la verifica di conformità ai sub 6 e sub 14 della particella 299, così come dispone l'art.9 bis- Documentazione

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

amministrativa e stato legittimo degli immobili del D.P.R. 380/2001 TUE aggiornato legge 105/2024 che al c.1 ter specifica "*Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile*."
A seguito dell'accesso atti, della raccolta grafico-documentale di tipo catastale, del sopralluogo con la successiva ricostruzione grafica dello stato dei luoghi, la scrivente ha rilevato che la documentazione depositata presso il Comune come ultimo progetto presentato è la Comunicazione d'inizio lavori del 19/09/1992 n.477 ai sensi dell'art.26 L.47/1985, in cui gli elaborati grafici sono costituiti dalla sola planimetria dell'appartamento rappresentata secondo lo Stato attuale, Stato modificato e Stato sovrapposto. L'intervento risulta circoscritto a opere relative alla sola zona giorno dell'appartamento e la rappresentazione grafica si limita a riportare, in modo sommario e senza riferimenti di quote, la disposizione planimetrica del titolo abilitativo precedente, compresa la dislocazione delle aperture sui fronti.
Per stabilire la legittimità dei beni in esecuzione la norma indica che il titolo edilizio *"che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio"* deve avere "*interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare".* Quindi, condizione essenziale e vincolante per conseguire l'effetto legittimante è quella che deve trattarsi di un intervento edilizio non marginale, puntuale e circoscritto su singoli elementi edilizi, ma di trasformazione di carattere generale e importante tale da aver interessato l'intero l'immobile o anche l'intera l'unità immobiliare nel suo complesso. La scrivente ha pertanto assunto quale riferimento generale di stato autorizzato quello riportato nella Variante 27/02/1970 alla Licenza edilizia n.57 del 08/06/1968, riferimento temporale certo per stabilire eventuali e successive difformità realizzate nell'intera unità immobiliare, mentre per le opere puntuali che hanno modificato la disposizione degli interni il riferimento legittimante è stato assunto quello della Comunicazione d'inizio lavori del 19/09/1992 n.477 ai sensi dell'art.26 L.47/1985.
Premettendo poi che il confronto tra le ricostruzioni grafiche di rilievi metrici, oggi compiuti con strumenti digitali, e i disegni di oltre 40 anni fa, stampati su copie cartacee eliografate, poi scansionate e trasferite su supporti digitali comporta sempre un margine d'incertezza, si riportano le seguenti valutazioni rappresentate anche graficamente nell'elaborato Stato Sovrapposto delle difformità (ALLEGATO 8.2):

SUB 6- Appartamento A/2

MODIFICHE ESTERNE:

Le difformità riscontrate ai punti a1 e a2 interessano i prospetti del fabbricato e, vista l'uniformità progettuale dei vari fronti, avvalorata anche dalla presentazione di un elaborato grafico unico per le planimetrie dei vari livelli (tav. F- Pianta piano tipo nell'ALLEGATO 7.2), nonché le tecniche e i materiali utilizzati, si ritengono riconducibili all'epoca di realizzazione dell'edificio:

a1- Traslazioni nella posizione e/o modifica tipologica di finestre sui prospetti est, nord, ovest dell'appartamento; In particolare la finestratura del tinello passa dal tipo finestra a bandiera (unione di una porta finestra con una finestra) al tipo della porta finestra classica, mentre nelle camere 1 e 2 la modifica riguarda la riduzione a due ante invece della triplice partitura originaria. Le modifiche segnalate nelle aperture esterne comunque non inficiano i requisiti igienico-sanitari degli ambienti cui si riferiscono in quanto le dimensioni, anche se variate rispetto allo stato autorizzato del 1970, rimangono comunque tali da rispettare i requisiti aero-illuminanti previsti.

a2- Modifiche nella sagoma del fabbricato- variazione della superficie lorda (verifica limitata all'u.i. in esecuzione):
a2.1- Il lieve arretramento/avanzamento dei fronti evidenziato nella planimetria Stato delle difformità, pur costituendo una parziale modifica alla sagoma del fabbricato, non si configura come aumento di superficie dell'abitazione in quanto il maggior avanzamento della porzione di parete sul lato est, in corrispondenza del salone, si compensa con l'arretramento sul retro in corrispondenza della camera 2 e dello studio, come risulta dalla verifica di corrispondenza tra Stato dei luoghi e Stato autorizzato riportata nella tavola Stato sovrapposto delle difformità.

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

a2.2-La variazione nella sagoma dei balconi sul fronte principale e sul retro, anch'essa evidenziata nell'elaborato Stato sovrapposto delle difformità, non si configura come un aumento di superficie, rimanendo contenuta entro la dimensione prevista nel progetto di variante; in particolare il balcone 1 sul retro presenta una superficie sostanzialmente di pari entità all'autorizzato mentre nel balcone 2 sul fronte la superficie realizzata è minore dell'autorizzata, come risulta dalla verifica di corrispondenza tra Stato dei luoghi e Stato autorizzato riportata nella tavola Stato sovrapposto delle difformità.

b- errori grafici: Dal confronto tra la planimetria di Variante edilizia del 1970 e lo stato dei luoghi è emerso che la zona cottura era prevista priva di finestra ma dall' esame esteso anche ai prospetti la finestra risulta invece rappresentata; Allo stesso modo le finestrature realizzate a due ante nelle camere 1 e 2 sono rappresentate in planimetria della dimensione a tre ante e vengono invece corrette nei prospetti. Se ne deduce che almeno alcune variazioni intervenute al momento dell'esecuzione siano state rettificate in alcuni elaborati, in questo caso i prospetti, ritenuti più significativi per avere una visione complessiva dell'organismo edilizio modificato. (ALLEGATO 7.2)

MODIFICHE INTERNE-

b1- Posizione delle strutture portanti (pilastri) e parete divisoria con altra u.i.: Dal rilievo metrico compiuto dalla scrivente risulta che la parete divisoria con altra u.i., posta trasversalmente al corpo di fabbrica, è leggermente spostata verso l'interno comportando un ridotta diminuzione della superficie dell'alloggio in esecuzione. Lo slittamento in riduzione è probabilmente derivato dal posizionamento definitivo della maglia strutturale, in questo caso dei pilastri, al momento della costruzione del fabbricato. Le difformità rilevate debbono pertanto attribuirsi ancora una volta alla mancanza di una variante finale che, negli anni '70-'80, spesso non veniva presentata.

b2- Interventi sulle pareti e verifica sui requisiti igienico -sanitari

Appartamento- In tutti gli ambienti, ad eccezione dei successivi punti, la variazione della superficie utile del vano non comporta la perdita del requisito di superficie minima per la destinazione d'uso autorizzata e la riduzione dimensionale delle aperture esterne (finestra o porta-finestra) non modifica la rispondenza al requisito aero-illuminante che rimane sempre soddisfatta, secondo quanto prescritto dal Regolamento edilizio comunale vigente che, all'art.42- *Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione* pp.2-3, specifica i requisiti disposti dal D.M. 05/07/1975 (sup. finestrata almeno 1/8 della superficie a pavimento del vano, 1/12 per i servizi igienici e il posto cottura con un minimo di 0.50 mq) (ALLEGATO 5);

b2.1 Appartamento- Nell' ingresso/soggiorno gli interventi effettuati nel 1992 (Comunicazione d'inizio lavori del 19/09/1992 n.477 ai sensi dell'art.26 L.47/1985) con la demolizione dei tramezzi che hanno ampliato la zona giorno verso l'ingresso hanno comportato la perdita della rispondenza al requisito aero-illuminante in quest'area. In particolare la superficie del soggiorno che risulta rispondente alla capacità di aerazione e illuminazione della finestra a bandiera, presente sulla parete est, corrisponde a circa 26 mq dei 36 mq totali. Dovrà essere pertanto previsto il ripristino delle condizioni pregresse attraverso la ricostruzione del tramezzo divisorio, così come rappresentato nello Stato sovrapposto delle difformità e quantificati i costi per realizzare l'intervento che dovranno essere poi defalcati dal valore stimato dell'immobile.

b2.2 Appartamento- Nel locale cottura adiacente al tinello la porta di collegamento con questo risulta ridotta rispetto allo stato autorizzato. Per la verifica di rispondenza ai requisiti igienico sanitari, non sussistendo i presupposti di cui al punto d) dell'art.41 del Regolamento edilizio - *Dimensioni dei locali di abitazione* (il soggiorno-cottura abbia la superficie minima di mq 16,00 collegati da apertura di dimensioni minime di mq 4,00) in quanto la somma della superficie zona cottura e tinello risulta inferiore al minimo prescritto, occorre riferirsi ai punti e)-f) dello stesso articolo in cui il locale sia unico, di superficie minima di mq 9,00 e il posto cottura sia almeno di mq 2,00 (ALLEGATO 5) Per adeguarsi alla norma l'apertura tra il

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

posto cottura e il tinello dovrà essere ripristinata ad ampiezza di almeno mq 4,00 in modo da configurare non più due ambienti separati ma un unico vano. Anche in questo caso dovranno essere quantificati i costi per realizzare l'intervento che dovranno essere poi defalcati dal valore stimato dell'immobile.

b2.3 Cantina- Il locale è ubicato al p.S1 ed è pertinenza dell'appartamento, non risulta però rappresentato negli elaborati grafici autorizzati e depositati presso il Comune di Monteriggioni ma solo nella planimetria catastale, peraltro mai aggiornata dal 1970. Le difformità rilevate riguardano il diverso posizionamento della porta d'ingresso, la maggiore profondità del vano e la minore altezza (da planimetria catastale risulta m 2,40, da rilievo metrico odierno m 2,15). Il locale rispetta comunque il requisito dell'altezza minima di m 2,00 prescritta per i locali accessori all'art. 40 *Altezze interne dei locali di abitazione*, p.3 del Regolamento Edilizio comunale. Non è invece richiesta per i locali accessori la verifica sui requisiti aero-illuminanti.

SUB 14- Garage C/6

Il riferimento di stato autorizzato è quello riportato nella Variante 27/02/1970 alla Licenza edilizia n.57 del 08/06/1968. (ALLEGATO 7.2) anche se la planimetria del piano seminterrato - Tav. D , livello in cui è ubicato il garage, è rappresentata in modo impreciso e le evidenti variazioni negli esterni sembrano riportate direttamente a penna sulla copia eliografata, così come il disegno è riempito di annotazioni a mano libera, riferite soprattutto a elementi dimensionali.

MODIFICHE ESTERNE:
a- Il locale risulta con meno profondità rispetto la condizione autorizzata e la modifica, anche se limitata, si riflette anche sullo stato dei prospetti;

MODIFICHE INTERNE:

b- Interventi sulla superficie: la larghezza del locale risulta aumentata di circa 15 cm rispetto allo stato autorizzato, come risulta dalla Tavola Stato sovrapposto delle difformità.

Gli interventi difformi evidenziati risultano sanabili, ad eccezione di quelli in contrasto con i requisiti igienico-sanitari per i quali è invece previsto il ripristino (b2.1 e b2.2);
Poiché gli interventi difformi effettuati si configurano come un insieme sistematico di opere che hanno portato nel tempo ad un organismo globalmente diverso da quello autorizzato in un'area soggetta a tutela di Vincolo Paesaggistico ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali D.Lgs 42/2004 (Vincolo ai sensi dell'art.136 - Immobili ed aeree di notevole interesse pubblico con il vincolo 56-1966a - Zone della Tognazza e Fontebecci) ma le opere esterne ricadono comunque negli interventi esclusi dall'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'Allegato A del D.P.R. 31/2017 al punto A.2. "*Interventi sui prospetti ..... realizzazione o modifica di aperture esterne.....purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice art.136, comma 1 lettere a), b), C) limitatamente per quest'ultima agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale...*), per sanare le difformità rilevate nell'unità immobiliare, ai sensi dell'art.32 c.3 del T.U.E., sarà necessario presentare un Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/2015 aggiornata con L.R. n.51/2025 quali "opere in totale difformità dal permesso" di cui all'art.36 del T.U. D.P.R. 380/2001; La domanda di sanatoria "ordinaria" potrà essere presentata previa verifica della cosiddetta "doppia conformità" di cui alla succitata norma regionale, art.209 c.1 ...*L'avente titolo può ottenere il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."*

Per una migliore comprensione dell'entità delle difformità e sulla loro collocazione si allega la relativa planimetria Stato sovrapposto delle difformità (ALLEGATO 8.2)

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

ORIANA CIPRIANI ARCHITETTO
Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Costi previsti per:

1 - Spese tecniche-Aggiornamento catastale a seguito della definizione di regolarità urbanistico-edilizia	€ 600,00
2- Spese tecniche - Redazione di pratica edilizia di permesso di costruire in sanatoria per opere interne ed esterne, previa verifica della doppia conformità;	€ 1.000,00
3- Spese tecniche-Redazione di A.P.E.	€ 250,00
4- Sanzioni amministrative di tipo paesaggistico - art. 14 del Regolamento comunale delle sanzioni - 2024 (sanzione amministrativa, diritti di segreteria, bolli)	€ 3.872,00
5- Ripristini :	
Punto b2.1- area soggiorno/ ricostruzione di parte di parete mq 6,00 in laterizi forati di sp. cm 8 eseguita con malta premiscelata di calce idraulica compreso carico e trasporto al piano di lavoro, realizzazione di intonaco civile in malta di cemento a più strati, preparazione del sottofondo e imbiancatura delle superfici con idropittura a tempera murale data in due mani	€ 900,00
Punto b2.2- area punto cottura-tinello/ Demolizione di parte di parete mq 4,00 in laterizi forati di sp. cm 8 compreso carico, trasporto dei rifiuti e conferimento a discarica, riquadratura e ripresa di intonaco civile in malta di cemento a più strati, preparazione del sottofondo e imbiancatura delle superfici con idropittura a tempera murale data in due mani	€ 700,00
Totale	**€ 7.322,00**

RISPOSTA QUESITO N.12

Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleghi 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

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

ottenuto attraverso le informazioni assunte;

****

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dagli esecutati che hanno iscritto qui la propria residenza a far data dal 05/02/1993 per *Immigrazione da Siena* con pratica n.59 per entrambi, come risulta dai certificati storico di residenza rilasciati dal Comune di Monteriggioni nelle date 08/05/2025 e 14/10/2025. (ALLEGATO 1.1)

RISPOSTA QUESITO N.13

Alleghi, 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;

****

L'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio degli esecutati è stato rilasciato dal Comune di Siena il 08/05/2025. L'atto risulta essere stato celebrato il 05/04/1975, come dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Siena Anno 1975, Atto 59 Parte 2, Serie A. (ALLEGATO 1.2)
In calce al certificato è riportato in data 05/02/1988 che, con atto del 19/04/1987 del notaio dott. Sebastiani Maurizio del Distretto Notarile di Siena e Montepulciano, i coniugi [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

RISPOSTA QUESITO N.14

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

****

L'immobile in procedura risulta occupato dai coniugi [redacted] entrambi esecutati, che vi hanno iscritto la propria residenza, come risulta dai certificati storici di residenza rilasciati dal Comune di Monteriggioni il 08/05/2025 e il 14/10/2025. (ALLEGATO 1.2)

RISPOSTA QUESITO N.15

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

****

Da quanto riferisce uno degli esecutati, durante il sopralluogo di primo accesso, l'impianto elettrico è stato rivisto e sistemato in occasione degli interventi interni risalenti al 1992 pertanto, risalendo a data precedente il rilascio di certificato di conformità impiantistica e non essendo stato successivamente sottoposto ad altra revisione, è privo di certificazione. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e si presenta in discreto stato manutentivo. Nel contatore elettrico è presente l'interruttore magnetotermico detto "salvavita". Per quanto riguarda il sistema di riscaldamento e produzione acqua calda l'impianto è

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

stato scollegato dal centralizzato condominiale e reso autonomo in occasione della sistemazione interna risalente al 1992 (Comunicazione inizio lavori ai sensi dell'Art.26 L.47/1985, n.477 del 19/09/1992). In data 27/07/1993 n.93-3323 è stata rilasciata *Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte* relativamente alla fornitura e posa in opera di caldaia da parte della ditta F.lli Mario e Giorgio Testi - Impianti termoidraulici con sede in Castelnuovo Berardenga. (ALLEGATO 10) E' stato prodotto il Rapporto di controllo di efficienza energetica Tipo 1 effettuato il 04/04/2025 come ultimo intervento di manutenzione periodica in cui, come responsabile dell'impianto, risulta il [redacted] E' presente una caldaia murale Vaillant S.p.A. modello VCW 242E, matricola 28452061, codice catasto 0001295722 alimentata a gas metano posta nella zona cottura. All'interno dell'appartamento i corpi radianti in metallo sono posizionati nei vari ambienti per il riscaldamento invernale. (ALLEGATO 9)

Per l'impianto elettrico occorre che sia revisionato e verificato con le dovute prove strumentali da ditte installatrici abilitate le quali, a seguito di esito positivo, potranno rilasciare il certificato di rispondenza alla regola dell'arte (D.M. 22.01.2008 n.37, art.7) o determinare gli eventuali interventi da attuare e i relativi costi. Da quello che può essere desunto dalla ricognizione effettuata in sede di primo accesso si possono ipotizzare interventi per un presunto costo di:

ADEGUAMENTI IMPIANTISTICI, REVISIONI E CONTROLLI PER L' IMPIANTO ELETTRICO

- Opere di adeguamento/revisioni/controlli e il rilascio della certificazione di rispondenza ad opera di installatori qualificati; Tot. € 500,00

L'unità immobiliare è risultata priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma di Tecnico abilitato ai sensi della vigente legislazione in materia, pertanto si è proceduto con la redazione dell'APE id: 0000952113 del 27/10/2025 da cui risulta che l'immobile identificato con il codice F598.0.90.291.6 rientra in classe F; Si allega ricevuta di deposito nel portale S.I.E.R.T. del 27/10/2025 (ALLEGATI 11.1 e 11.2);
Per la redazione dell'attestato verrà considerato l'onorario professionale specifico da corrispondere alla scrivente nella Richiesta liquidazione di onorario e spese della CTU.

RISPOSTA QUESITO N.16

Dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e 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.);

****

Poiché il bene pignorato si compone di una unità abitativa con locale accessorio e di n.1 box auto funzionale a questa, la sottoscritta CTU procede alla stima della proprietà considerando i beni pignorati in un unico lotto.

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

ORIANA CIPRIANI ARCHITETTO
Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

RISPOSTA QUESITO N.17

Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;

****

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.
Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisori interni e perimetrali. In seguito è stata moltiplicata la superficie di ogni vano per un coefficiente di ragguaglio tratto dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI |GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI).
Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'esposizione, il livello di piano, la manutenzione dei locali, la qualità delle finiture dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

ORIANA CIPRIANI ARCHITETTO
Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

Estratto dell'andamento immobiliare anno 2024-2025

Indagine	Destinazione	Sup. commerciale Mq (vani)	Valore netto su prezzo di Agenzia	€/mq
1	Loc. Belverde Via Val d'Aosta Trilocale piano 2	115 mq: 3 vani + cucina abitabile + 1 bagno + 2 balconi + cantina + garage Condizioni medie	237.000,00	2.060,00
2	Loc. Belverde Via Val d'Aosta quadrilocale piano 3	125 mq: 4 vani + cucina abitabile + 2 bagni +2 ripostigli + balcone + cantina + garage Condizioni medie	259.000,00	2.072,00
3	Loc. Belverde Via Sicilia Quadrilocale Piano R	135 mq: 4 vani + cucina abitabile + 2 bagni + terrazzo 70 mq + cantina + garage Condizioni medie	320.000,00	2. 370,00

Sulla base delle indagini svolte dalla sottoscritta nella piazza immobiliare che tratta immobili siti nel territorio di Monteriggioni e, restringendo il campo, nel solo insediamento di Belverde, si è potuto riscontrare un valore abbastanza omogeneo in più offerte immobiliari, in quanto gli appartamenti sono posti in fabbricati risalenti allo stesso periodo di costruzione e ripropongono le stesse caratteristiche tipologiche, le stesse dotazioni di accessori e pertinenze, le medesime caratteristiche impiantistiche e finiture. Infatti i valori immobiliari per appartamenti in buono stato manutentivo, di tre-quattro locali + servizi si attestano su 2.100-2.300 Euro/mq. Sui valori immobiliari sopra riportati la scrivente ritiene di considerare sul prezzo di agenzia una riduzione percentuale di circa il 5-6% per la trattativa economica.

L'appartamento risulta accatastato quale categoria catastale A2 (abitazione civile) con la classe catastale 3 e il garage C/6 ha assegnata la classe catastale 8, quindi di un certo pregio per entrambi i beni. In riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla particolare ubicazione e allo stato manutentivo abbastanza buono, tenendo conto dell' ubicazione, della vista, della dotazione di accessori ritiene di attribuire un valore di **2.200,00 Euro a mq** per il lotto in esame.

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori estratti dall'indagine di mercato:

Superficie Commerciale generale mq 145,00 x €/mq 2.200,00 = **Euro 319.000,00**
Totale valore commerciale indagine di mercato = **Euro 319.000,00**

Estratto banca dati OMI (Osservatorio delMercato Immobiliare) Anno 2025- semestre 1
Comune- Monteriggioni
Fascia/zona – Suburbana
Codice di zona E3 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: residenziale

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

Tipologia Stato conservativo NORMALE	Valore Mercato €/mq		Superfici (L/N)	Valore Locazione(€/mese)		Superficie (L/N)
	Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	1.750,00	2.500,00	L	5,5	8,0	L
Abitazioni di tipo economico	1.250,00	1.850,00	L	4,1	5,8	L
Ville e villini	2.050,00	2.900,00	L	6,4	9,4	L
Box	470,00	670,00	L	1,6	2,1	L

Valore mediato €/mq (1.750 +2.500): 2 = €/mq 2.125,00

Calcolo Valore dell'immobile in base ai valori a mq estratti dalla banca dati OMI

Superficie Commerciale Abitazione con accessori ca. mq 145,00 x €/mq 2.125= **Euro 308.125,00**

Totale valore commerciale dati OMI= Euro **308.125,00**

Facendo una media tra l'indagine di mercato e i dati OMI si attribuisce un valore di €/mq 2.162,00 quindi:

Valore Immobiliare mediato

(Euro 319.000,00 + Euro 308.125,00): 2 = **Euro 313.562,00**

Da tale valore occorre decurtare il costo per rendere l'unità immobiliare provvista di:

- Adeguamenti: opere di adeguamento/revisioni/controlli dell' impianto elettrico compreso il rilascio delle certificazioni di rispondenza ad opera di installatori qualificati; € 500,00

Si ha pertanto:

Valore Immobiliare mediato Euro 313.062,00

Valore Immobiliare Euro 313.000,00

Descrizione	**Entità**
Valore mediato del bene di perizia	Euro 313.000,00
Decurtazione 15% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, di interesse e delle	Euro 46.950,00

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

circostanze di perizia	
Spese tecniche per regolarizzazione catastale, redazione pratica edilizia in sanatoria, redazione A.P.E.	Euro 1.850,00
Sanzioni	Euro 3.872,00
Ripristini	Euro 1.600,00
Valore	**Euro 258.728,00**
Valore in arrotondamento per la vendita	**Euro 258.000,00**

RISPOSTA AI QUESITI N.18 e N.19

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;

****

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;

****

Il bene è pignorato per il diritto della piena proprietà in ragione della quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni ai sigg.ri [redacted]

L'immobile si compone di un'unità abitativa con accessori indiretti funzionali allo stesso appartamento; la sottoscritta CTU ritiene che comporre un lotto separato per il locale garage al sub 14- comporti comunque un deprezzamento dell'appartamento al sub 6, dovendosi anche svincolare lo stesso dalla pertinenzialità con l'abitazione. Pertanto la scrivente procede alla stima della proprietà esprimendo compiutamente il giudizio sull'intero lotto.

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c

ORIANA CIPRIANI ARCHITETTO
Via dei Fusari 44 – 53100 SIENA

RISPOSTA QUESITO N.20

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

****

Il bene pignorato non presenta le condizioni del presente quesito.

CONCLUSIONI

I beni sopra descritti e valutati, sulla base di una circostanziata ricerca di mercato, in merito ad immobili in vendita nella zona su beni similari, tenuto conto dell'ubicazione e le caratteristiche rilevate e sopra descritte, tenuto conto del mercato immobiliare generale attualmente in fase di inflessione del mercato immobiliare riferito alle compravendite in genere, si ritiene equo assegnare un valore attuale allineato alla stima sintetica pari a **Euro 258.000,00 (Euro duecentocinquantottomila/00)** ritenendo tale valore congruo per il mercato attuale, in considerazione anche dello stato attuale del fondo e di alcuni lavori necessari per rendere adeguato l'immobile. Questo Tecnico si rende sin d'ora disponibile a fornire, in ogni sede, i dovuti chiarimenti in ordine alle proprie conclusioni tecniche e al lavoro svolto che ritiene di aver scrupolosamente e professionalmente portato a compimento.

Allegati:

1. 1.1- Certificazione Anagrafe/ Stato Civile (Residenza,Stato famiglia)
   1.2- Estratto atto di matrimonio
2. 2.1- Documentazione catastale (estratto di mappa,planimetria,elaborato planimetrico)
   2.2- Visure storiche
3. 3.1- 3.2- Ispezioni ipotecarie (elenco note e trascrizioni)
4. 4.1- Copia atto di provenienza notaio Nannini
   4.2- Copia atto di provenienza notaio Grillo
5. Documentazione urbanistica
6. Certificazioni Cancelleria Civile Tribunale di Siena
7. Accesso atti : 7.1 Variante 1970 alla Licenza edilizia n.57/1968_autorizzazioni;
   7.2 Variante 1970 alla licenza edilizia n.57/1968_Elaborati grafici;
   7.3 Comunicazione d'inizio lavori del 19/09/1992 n.477 ai sensi dell'art.26 L.47/1985;
8. Elaborati grafici di rilievo e verifiche di legittimità (8.1 Stato dei luoghi, 8.2 Stato sovrapposto delle difformità)
9. Documentazione fotografica
10. Documentazione impianto termico
11. 11.1- APE; 11.2-ricevuta deposito SIERT
12. 12.1- Richiesta Titoli di godimento 12.2- Rilascio AGEDP
13. Nota del Servizio Manutenzione strade del Comune di Monteriggioni
14. Amministrazione condominio
15. Riepilogo descrizione del bene
16. Attestazione avvenuta trasmissione alle parti

Siena, 10 novembre 2025

IL CTU

Arch. ORIANA CIPRIANI

Firmato Da: ORIANA CIPRIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2a6f8016ed57f4f4b75369ea6b78e14c