



Tribunale di SIENA
E.I. 1/2025 R.G.E.

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1/2025

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

ALL'ILL.MO G. E. D.SSA MARTA DELL'UNTO

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:

INTERVENUTI:



Pag. 1



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

La sottoscritta Geom. Laura Pieroni nata a Sinalunga il 19.03.1969 e residente in Montepulciano via del Poggiolo n° 40, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Siena al n° 907, con studio tecnico in Montepulciano via di San Donato n° 13, nominata come Tecnico Esperto ex art. 568 c.p.c. con Decreto di fissazione di prima udienza emesso in data 6 aprile 2025 nella procedura in epigrafe pendente presso il Tribunale di Siena, per mezzo di giuramento telematico, HA DICHIARATO di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidato, nonché di accettarlo, GIURANDO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO CONFERITOLE.

Il compendio pignorato è formato da un'abitazione monofamiliare con garage ed accessori di pertinenza posto in Comune di Rapolano Terme (SI), località Giovanmechi n. 34.

Il pignoramento è stato promosso da

[redacted] in seguito a cartolarizzazione per cessione di crediti che la ha acquisito dall'originaria cedente

In data 31 luglio 2022 il Tribunale di Siena emetteva decreto ingiuntivo n. 706/2012 per la somma di € 320.716,71 più interessi come da domanda, nonché spese della procedura monitoria liquidate in € 3.200,00, € 634,00 per esborsi, e rimborso forfettario nella misura del 12,5% oltre CPA e IVA.

Il decreto ingiuntivo sopra riportato è divenuto definitivamente esecutivo con decreto n. [redacted].

A garanzia della creditoria rappresentata nel ricorso per decreto ingiuntivo e segnatamente del contratto di finanziamento a mezzo anticipo fatture regolato su conto corrente fondiario [redacted] sottoscritto tra il debitore e la banca, a rogito del notaio [redacted] dei relativi accessori e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal detto contratto è stata concessa ipoteca volontaria in favore della Banca creditrice per complessivi [redacted] sui beni siti in Rapolano Terme (SI) individuati al Catasto dei Fabbricati del detto Comune come:

- **Foglio 41 p.lla 22 sub. 1 Categ. A/3**
- **Foglio 41 p.lla 22 sub. 2 Categ. C/6**

intestati al sig.

Sempre a garanzia della creditoria rappresentata nel ricorso per decreto ingiuntivo e segnatamente del mutuo fondiario del [redacted] sottoscritto tra il debitore e la banca, a rogito del notaio [redacted] dei relativi accessori e dell'esatto adempimento di tutte le

Pag. 2



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

obbligazioni derivanti dal detto contratto è stata concessa ipoteca volontaria in favore della Banca creditrice per complessivi € 400.000,00 sui beni siti in Rapolano Terme (SI) individuati al Catasto dei Fabbricati del detto Comune come:

- **Foglio 41 p.lla 22 sub. 1** Categ. A/3
- **Foglio 41 p.lla 22 sub. 2** Categ. C/6

intestati al sig.

Con atto di precetto notificato al debitore la soc. richiedeva il pagamento
della somma complessiva di **€ 325.484,63** oltre al costo di notifica, interessi legali ed
ulteriori spese occorrente, pena in difetto, dell'esecuzione forzata dei beni immobili sopra
individuati.

Alla procedura esecutiva è INTERVENUTA anche:

- con
sede in [REDACTED], per la somma complessiva di [REDACTED],
- nella persona del legale rappresentante pro tempore,
- corrente in [REDACTED] per la somma
complessiva di [REDACTED]

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti, è stata fissata per il giorno [REDACTED] ad ore [REDACTED], rinviata poi al giorno [REDACTED] ad ore [REDACTED] in seguito a richiesta di proroga della sottoscritta per problemi di reperibilità dei titoli autorizzativi comunali.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono state così condotte:

- In data *1 luglio 2025* si effettua richiesta dei titoli opponibili all'Agenzia delle Entrate di Siena;
- In data *4 agosto 2025* viene effettuata ricerca ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Siena – per la ricerca dei titoli di provenienza riguardanti la proprietà;
- In data *24 settembre 2025* viene effettuato il sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato;
- In data *27 settembre 2025* vengono richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Rapolano Terme i titoli edilizi che hanno interessato il fabbricato, ed ottenuti parzialmente in data *27 ottobre 2025*;
- ~~In data *1 novembre 2025* viene effettuato il sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare pignorato;~~
- In data *15 dicembre 2025* viene effettuato un secondo sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare pignorato;
- In data *23 dicembre 2025* viene effettuato secondo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapolano Terme per l'ottenimento dei restanti titoli edilizi che hanno interessato il fabbricato;

Per quanto sopra, eseguite tutte le operazioni necessarie ad acquisire tutti gli elementi ritenuti utili all'espletamento dell'incarico, la scrivente

ESPONE

le risultanze e le conseguenti valutazioni secondo i compiti specifici che seguono cui è tenuto ad eseguire l'esperto estimatore.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

QUESITI

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;

- 4) *riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:*
l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);
la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;
- 7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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.;

- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;
se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;
- 10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

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

- 12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,*

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

- 13) *allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);
- 16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);
- 17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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

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

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

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

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

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

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

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

Adempimenti ulteriori

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno *trenta giorni* prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

- estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;
- ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonici e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori, al debitore (anche se non costituito) ed al custode giudiziario;

ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e, comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio,



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

3) OPERAZIONI E COMPITI SVOLTI

- 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;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

La sottoscritta, ricevuto l'incarico, ha preso visione del fascicolo depositato in modalità PCT al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art. 567 co. 2 c.p.c..

E' stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Certificazione Notarile, redatta dal [REDACTED] in sostituzione della Certificazione Ipotecaria e Catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, nonché della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI RAPOLANO TERME:

- FOGLIO 41 - PARTICELLA 22 SUB. 1, Categoria A/3 classe U - consistenza 10 vani - Rendita € 800,51 - Zona Censuaria U - Sup. Cat. 140 mq. totale escluse aree scoperte 140 mq.
- FOGLIO 41 - PARTICELLA 22 SUB. 2 Categoria C/6 classe 3 - consistenza 19 mq - Rendita € 71,63 - Zona Censuaria U - Sup. Cat. 24 mq.

Intestazione:

Le particelle catastali di cui sopra hanno subito le seguenti MUTAZIONI DEI DATI CATASTALI:

La particella catastale 22 è stata trasferita al Catasto Fabbricati dal Catasto Terreni con Tipo Mappale n. 46036/90 (n. 1994.1/1990) del 17/12/1990 in atti dal 27/12/1990 con qualità Ente Urbano di mq. 705.

Con Variazione in soppressione del 19/11/1987, in atti dal 26/08/1999 - VARIAZIONE - AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE (n.6417.1/1987) è stata soppressa la particella 22 Foglio 41 unita alla particella 105 Foglio 41 - Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C - Categoria A/5a), Classe 1, Consistenza 5,0 vani ED ORIGINATO GLI ATTUALI SUB. 1 E 2.

Si allegano Visure Catastali storiche delle unità immobiliari (all. 1).

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento [REDACTED], vista la Certificazione Notarile e il riscontro presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio Prov. di Siena - servizio Pubblicità Immobiliare di Montepulciano, risulta la seguente:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Al sig. _____, il
compendio immobiliare pignorato è pervenuto per _____
a rogito del notaio M. _____,
_____ nato a
per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di
proprietà.

Ai sig. _____ sopra generalizzati, il compendio immobiliare
pignorato è pervenuto per _____
a rogito del notaio M. _____,
_____ nato a

_____ in
regime di comunione legale con _____
in
regime di comunione legale con _____

Ai sig.ri

_____ coniugi in regime di comunione legale dei beni, ciascuno per la
quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno, il compendio immobiliare è pervenuto per _____
a rogito del
notaio _____, notaio in _____
Pubblicista immobiliare _____
sig.ri

- 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;

Si allega alla presente relazione:

- > le planimetrie catastali delle unità immobiliari con estratto di mappa; - (all. 2)
- > le planimetrie relative al progetto di variante in c.o. n. _____ e SCIA prot. _____ che hanno determinato lo stato attuale; - (all. 3)



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- i titoli di provenienza - [redacted] 10 dicembre
[redacted], Atto di Compravendita notaio [redacted]
[redacted] 2015 (all. 4)

- 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;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi della Certificazione Notarile ricontrollata successivamente dalla sottoscritta con ispezione ordinaria in data 01/09/2025 (all. 5), a nome di [redacted] il compendio immobiliare pignorato risulta interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
[redacted] - Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del
[redacted] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da [redacted]
[redacted]

Immobili siti in RAPOLANO TERME(SI)

[redacted] ipoteca € 200.000,00 - durata 20 anni

ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]
[redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del
[redacted] - IPOTECA VOLONTARIA derivante da [redacted]
[redacted]

Immobili siti in RAPOLANO TERME(SI)

[redacted] ipoteca € 100.000,00



Tribunale di SIENA
E.I. 1/2025 R.G.E.

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] capitale € [REDACTED] ipoteca € [REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [REDACTED]

capitale € [REDACTED] ipoteca € [REDACTED]

TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
[REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - [REDACTED]
Immobili siti in RAPOLANO TERME(SI)

Il compendio immobiliare non è interessato da provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, né da pesi e limitazioni.

- 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 compendio immobiliare pignorato non è interessato da oneri di natura condominiale.

- 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*



Tribunale di SIENA
E.I. 1/2025 R.G.E.

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

Dalle visure catastali ed ipotecarie nonché dal titolo originario dell'anno [REDACTED] non sono stati riscontrati gravami quali censo e livello, né di uso civico.

Nello stesso atti i debitori precisano che *"l'intera particella 22, di originari complessivi mq. 1520= (millecinquecentoventi), non era precedentemente censita in catasto Terreni, in quanto risultante dal recente prosciugamento di una gora"*.

Il diritto di proprietà che il debitore ha sul bene non deriva dai suddetti titoli; tali vincoli sono stati esclusi anche nell'ultimo titolo di compravendita.

Il compendio pignorato non è gravato da VINCOLI derivanti da contratti incidenti sulla ATTIVITÀ EDIFICATORIA dello stesso, né da vincoli connessi con il suo carattere STORICO-ARTISTICO o ALBERGHIERO, di INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

6) *referisca 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 acquisime 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;

IPOTECA VOLONTARIA del [REDACTED] 15 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

IPOTECA VOLONTARIA del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale

Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).

IPOTECA GIUDIZIALE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

IPOTECA GIUDIZIALE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Dalla consultazione dei registri immobiliari NON risultano domande trascritte e pertanto NON si è proceduto alla verifica presso la cancelleria civile del Tribunale di eventuali pendenze di cause in corso.

- 7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo*



Tribunale di SIENA
E.I. 1/2025 R.G.E.

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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.;

LA LOCALITA' — LA ZONA:

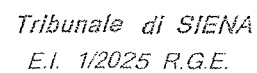
L'immobile pignorato consiste in un appartamento sito a Rapolano Terme (SI), un Comune della Provincia di Siena distante da questa circa 22 km.

Dal punto di vista delle infrastrutture il paese presenta tutti i servizi di prima necessità oltre a qualche infrastruttura più grande; tuttavia la vicinanza di Siena e del raccordo autostradale Siena – Bettolle soccombe in modo più che soddisfacente le carenze che invece si possono riscontrare, in particolar modo per quanto riguarda l'ospedale, le scuole di grado superiore ecc.

L'immobile in esame è ubicato in prossimità del raccordo autostradale Siena-Bettolle, appena fuori dall'abitato, nella campagna di Rapolano Terme, località Giovanmechi n. 34.

Relativamente all'indirizzo del compendio pignorato si conferma quanto riportato nella nota 1 della relazione di primo accesso redatta dal Custode Giudiziario, ovvero che l'indirizzo di residenza del debitore è località Giovanmechi, 34 tuttavia nel certificato notarile sostitutivo agli atti e sulle visure catastali è indicato *località La Casa*, sulla cartoteca regionale è riportato *Podere La Casa*, su Google Maps è riportato *località La Murata*, negli atti notarili di provenienza *località Giovanmechi o Giovan Mechi*.

Da un controllo effettuato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapolano Terme si riscontra che l'indirizzo è da sempre indicato come località Giovanmechi.



PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO – STIME – SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI – SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO





GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO AMBIENTALE E DEL FABBRICATO:

Il compendio pignorato è costituito da un immobile ad uso residenziale monofamiliare e resede di pertinenza. Si sviluppa su due piani oltre sottotetto ed è composto dall'abitazione vera e propria e locali accessori quali garage, cantina, lavanderia, centrale termica e ripostigli vari.

L'immobile è sito al margine dell'abitato, all'inizio della zona agricola: vi si accede da una strada secondaria rispetto alla Strada Provinciale Nord che conduce al centro abitato.

Il fabbricato è per lo più circondato da verde ma la zona, seppur soggetta a vincolo paesaggistico, non presenta particolari pregi, né di tipo ambientale, né di tipo architettonico.

Il fabbricato, di remota costruzione, si erige in prossimità del corso d'acqua *Borro Temperone*, ed in origine era un vecchio molino.

Negli anni 1984-1987 ha subito una totale ristrutturazione con ampliamento che ne ha alterato tutte le sue caratteristiche originarie trasformandolo in un edificio tipico degli anni '80.

La struttura è composta da due corpi di fabbrica, leggermente sfalsati tra loro, che si erigono su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Al piano seminterrato sono ubicati il garage e la cantina (antica stanza della molitura del grano), al piano terreno sono invece ubicati due locali di sgombero, di cui uno autorizzato come garage, oltre a locali abitativi quali taverna rustica, disimpegno, piccolo ripostiglio e w.c. di servizio.

L'ABITAZIONE vera e propria si sviluppa al piano primo ed è composta da piccolo ingresso, soggiorno centrale che disimpegna una cucina con ripostiglio oltre alla zona notte composta da disimpegno bagno e tre camere di cui una con superficie inferiore alla minima consentita.

Dal soggiorno tramite una scala a vista si accede ad un vano sottotetto adibito a salotto dal quale si accede ad un locale lavanderia.

All'abitazione si accede da una scala esterna seppur collegata tramite una scala interna a tutti gli ambienti posti ai piani sottostanti.

La cucina e il soggiorno sono dotati di due balconi come pure il locale sottotetto è dotato di un balcone e di una terrazza "a tasca" sulla copertura del corpo di fabbrica più basso. Completa la proprietà il resede esterno.

Sul lato ovest è presente il residuo di una vecchia scala che probabilmente conduceva alla stanza della molitura.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

RIFINITURE:

Le RIFINITURE sono di modesta qualità: gli *infissi* sono costituiti da porte interne in legno di manifattura artigianale, come le finestre e le persiane; il *portoncino d'ingresso* è in pvc effetto legno; la *pavimentazione* è di varia tipologia: ceramica, cotto e travertino; il w.c. al piano seminterrato presenta impianti e finiture risalenti al periodo della costruzione, mentre il bagno principale si presenta ammodernato in epoca più recente.

Le pareti sono tinteggiate con tempera di colore chiaro.

Tutto il fabbricato esternamente si presenta con pareti intonacate.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti presenti sono:

- impianto elettrico,
- impianto di riscaldamento di tipo tradizionale con caldaia a condensazione installata nel 2024 alimentata a gpl con radiatori di vario genere e materiale (alluminio nel soggiorno e bagno principale, ghisa e alluminio nel resto dei vani),
- impianto idrico,
- impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.

Sulla copertura è presente un piccolo pannello fotovoltaico per il cui impianto non è stata reperita alcuna informazione, né documentazione tecnica.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione nella norma ed in linea con l'epoca del fabbricato.

L'abitazione per un confort abitativo ottimale, tenuto anche conto delle notevoli dimensioni, necessiterebbe di una manutenzione straordinaria sostanziale volta, oltre che ad ammodernare l'edificio nelle rifiniture e nell'impiantistica, ad un risparmio energetico in quanto, vista la tipologia delle strutture, confermate anche dalla classe energetica "G", presenta un notevole dispendio energetico per il riscaldamento.

La proprietà si presenta comunque "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione".



Tribunale di SIENA
E.I. 1/2025 R.G.E.

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE											
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP UTILE	ALTEZZA	COEFFICIENTI		SUP COMM.		
ABITAZIONE											
INGRESSO	1,95	x	1,86	= mq	3,63	2,70	15%	100%	mq	4,17	
SOGGIORNO	5,40	x	1,89	+							
	2,66	x	1,53	+							
	4,35	x	5,02	= mq	36,11	2,70	15%	100%	mq	41,53	
CUCINA	3,33	x	3,78	+							
	1,20	x	3,28	= mq	16,52	2,70	15%	100%	mq	19,00	
RIPOSTIGLIO	3,35	x	1,00	= mq	3,35	2,70	15%	100%	mq	3,85	
	1,54	x	1,27	+							
DISIMPEGNO	0,56	x	1,04	+							
	1,04	x	1,57	+							
	1,06	x	0,46	= mq	4,66	2,70	15%	100%	mq	5,36	
CAMERA	3,71	x	3,68	-							
	0,39	x	0,70	= mq	13,38	2,70	15%	100%	mq	15,39	
BAGNO	2,93	x	2,73	-							
	0,39	x	0,71	= mq	7,72	2,70	15%	100%	mq	8,88	
DISIMPEGNO	1,10	x	1,42	= mq	1,56	2,70	15%	100%	mq	1,80	
CAMERA	3,33	x	2,23	= mq	7,43	2,70	15%	100%	mq	8,54	
CAMERA	2,34	x	4,55	+							
	1,11	x	0,81	= mq	11,55	2,70	15%	100%	mq	13,28	
SOTTOTETTO	5,72	x	5,85	= mq	33,46	2,36	15%	100%	mq	38,48	
DISIMPEGNO	1,44	x	2,95	+							
	1,11	x	2,22	= mq	6,71	2,70	15%	100%	mq	7,72	
TAVERNA	5,28	x	6,10	= mq	32,21	2,70	15%	100%	mq	37,04	
RIP.	1,95	x	0,95	= mq	1,85	2,70	15%	100%	mq	2,13	
W.C.	2,00	x	2,33	= mq	4,66	2,70	15%	100%	mq	5,36	
Totale.....					184,80				mq	212,52	

Pag. 23



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE										
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	ALTEZZA	COEFFICIENTI	SUP. COMM.LE		
ABITAZIONE E PERTINENZE										
riporto Totale.....					184,80			mq	212,52	
RIPOSTIGLIO*	4,49	x	2,99	= mq	13,43	2,98	60%	mq	8,06	
	5,40	x	4,45	+						
SGOMBERO	0,24	x	2,65	+						
	0,84	x	1,66	= mq	26,06	2,08	20%	mq	5,21	
GARAGE	6,45	x	4,45	= mq	28,70	2,60	60%	mq	17,22	
CANTINA	5,30	x	6,00	= mq	31,80	2,30	20%	mq	6,36	
C.T.	2,73	x	1,95	= mq	5,32	2,68	15%	mq	0,80	
BALCONE cucina	4,72	x	1,35	= mq	6,37		25%	mq	1,59	
BALCONE soggiorno	1,20	x	3,50	= mq	4,20		25%	mq	1,05	
BALCONE sottotetto	1,95	x	3,62	= mq	7,06		25%	mq	1,76	
BALCONE sottotetto	1,13	x	3,04	= mq	3,44		25%	mq	0,86	
W.C./LAVANDERIA	1,77	x	3,28	+						
	2,08	x	1,58	= mq	9,09	1,88	35%	mq	3,18	
SOFFITTA	3,80	x	4,35	= mq	16,53	1,87	20%	mq	3,31	
RESEDE			c.a.	mq	552,00					
			di cui:		184,80		10%	mq	18,48	
					367,20		2%	mq	7,34	
Totale.....					336,80			mq	287,75	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....									MQ 287,75	

* autorizzato come GARAGE

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE: MQ. 184,80
- SUPERFICIE UTILE ACCESSORI E PERTINENZE: MQ. 152,00
- SUPERFICIE RESEDE: MQ. 552,00
- SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 287,75

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della Superficie Commerciale viene calcolata sulla base dei parametri fissati nel Documento Finale stilato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare, associazione che vede la presenza di Confindustria Siena - Sezione Immobiliare, FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Provinciale di Siena, Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena, Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena, Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena, il quale fissa le modalità di determinazione dei criteri di calcolo per addivenire alla Superficie Commerciale dell'immobile.

Tale documento è stato redatto tenuto conto delle normative vigenti in materia quali il DPR 138/1998, la Norma UNI 10750:2005 che ha revisionato la UNI 10750:1998, il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e le Circolari dell'Agenzia del Territorio.

Detta modalità si sviluppa nella misurazione esatta della superficie netta di ogni ambiente (vani e/o accessori) incrementati del coefficiente pari al 15% per la determinazione della superficie lorda (ovvero della superficie che tiene conto di tutte le murature interne e del 50% di quelle esterne) opportunamente ragguagliata dagli specifici coefficienti correttivi.

CONFINI:

strada vicinale del Temperone, Fosso delle Ripi,
come meglio in fatto.

salvi più esatti confini e

- 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;

La descrizione contenuta nell'Atto di Pignoramento è di tipo catastale e identifica esattamente il compendio immobiliare.

- 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*



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi; non sono rappresentati i balconi, il locale lavanderia realizzato in parte del sottotetto, la soffitta, oltre alla tramezzatura realizzata per la suddivisione in due camere dell'originaria camera matrimoniale. Al riguardo era stata richiesta ed ottenuta autorizzazione dal G.E. per la correzione (... Autorizza l'esperta a procedere all'aggiornamento catastale ove non siano necessari titoli abilitativi), tuttavia dall'esame dei titoli edilizi, successivamente visionati, sono state riscontrate alcune difformità edilizie pertanto non è stato possibile procedere alla variazione catastale.

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il compendio immobiliare ricade in area a prevalente funzione agricola - periurbana, normata dall'art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area su cui insiste l'immobile è gravata dai seguenti vincoli ambientali:

VINCOLO PAESAGGISTICO

Ai sensi del D. Lgs 42/2004 art. 142 - aree tutelate per Legge - fiumi torrenti corsi d'acqua comma c

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;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

CONFORMITA' URBANISTICA:

La costruzione originaria del fabbricato è antecedente alla data del 1 settembre 1967. Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rapolano Terme sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

1. CONCESSIONE EDILIZIA DEL GIORNO [REDACTED] 1 - N° [REDACTED] relativa alla ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in località Giovan Mechi e rilasciata
2. VARIANTE IN CORSO D'OPERA DEL GIORNO [REDACTED] N° [REDACTED]
3. PERMESSO DI ABITABILITA' DEL GIORNO [REDACTED] PROT. [REDACTED] rilasciata
4. SCIA EDILIZIA PROT. N. [REDACTED] DEL [REDACTED] relativa alla realizzazione di un terrazzo, rilasciata
5. CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL GIORNO [REDACTED] ASSEVERATO DALL'ING.

[REDACTED] quale Direttore dei Lavori di cui alla SCIA prot.

[REDACTED]

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

Dall'esame del progetto allegato alla Variante in Corso d'Opera e quello allegato alla SCIA prot. [REDACTED] con lo stato attuale accertato con il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

Il garage posto al piano primo sottostrada presenta una superficie maggiore oltre ad una diversa conformazione della scala interna di collegamento con il piano sovrastante; Il locale sgombero e garage (sgombero) posto al livello superiore presentano una diversa disposizione interna;

Il vano soggiorno presenta una terrazza non autorizzata;



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

La camera matrimoniale originaria è stata suddivisa per la realizzazione di due piccole camere;

Il vano sottotetto presenta una terrazza non autorizzata, inoltre non è indicato il locale lavanderia e soffitta posto sul sottotetto attiguo; tuttavia sul prospetto *vista ovest* è riportata la finestra.

Per le difformità rilevate sono state effettuate ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di condoni edilizi e quant'altro ma non sono emerse pratiche relative a questa proprietà.

Per la regolarizzazione di quanto sopra è fondamentale risalire alla data dell'abuso in quanto si può fare riferimento alle leggi sul Condono Edilizio (l'ultima è dell'anno 2003) oppure presentando un Accertamento di Conformità in Sanatoria (art. 36 del D.P.R. 380/01 e art. 209 L.R. Toscana 65/2014) quando l'abuso rispetta le regole urbanistiche del momento della costruzione e attuali, ovvero è necessaria la doppia conformità urbanistica: in ultimo il D.L. 69/2024 cosiddetto "Salva Casa".

Le difformità riscontrate sono di varia tipologia e complessità, in particolare:

- per la tramezzatura della camera e la realizzazione della lavanderia su parte della soffitta potrà essere presentato Accertamento di Conformità in Sanatoria;
- per l'ampliamento del garage e diversa distribuzione dei locali di sgombero sovrastanti dovrà essere verificata innanzi tutto l'epoca della sua realizzazione, che da un esame visivo sembra essere più recente dell'epoca della ristrutturazione del 1987 (tenuto anche conto che nella variazione catastale presentata a fine lavori il garage è conforme al progetto di variante e non allo stato attuale), verificare la struttura dal punto di vista statico poiché le modifiche hanno interessato alcune strutture dell'edificio, la cui metodologia dipende dalla data dell'abuso, dopodiché scegliere il percorso legislativo da seguire.

La regolarizzazione delle due terrazze è un'operazione che richiede la massima attenzione poiché l'area su cui insiste il fabbricato è soggetta a Vincolo Paesaggistico regolato dal D. Lgs 42/2004 che vieta l'aumento di volume e di superficie utile. Dovrà pertanto essere dapprima presentato ed ottenuto l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, soggetto a sanzione pecuniaria, dopodiché presentare la pratica edilizia per la sanatoria edilizia.

La realizzazione di due terrazze determina un minimo aumento di superficie utile ed anche con il Salva Casa (art. 36-bis TUE), che introduce una sanatoria semplificata, il parere positivo della Soprintendenza rimane obbligatorio e spesso nega la sanatoria se l'impatto paesaggistico è significativo.

La loro regolarizzazione è quindi complessa, da valutare con la massima attenzione al momento della eventuale presentazione delle pratiche edilizie necessarie, sia alla Sovrintendenza sia poi al Comune.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

In caso di impossibilità di ottenimento della sanatoria dovranno essere rimosse.
In questo ultimo caso l'immobile dovrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova con l'obbligo per l'aggiudicatario di ripristinare lo stato dei luoghi.

I costi da sostenere per il ripristino dello stato legittimo dell'immobile (sanatorie e/o demolizioni) comprensivo delle pratiche edilizie e quant'altro si ipotizzano in una cifra non inferiore a € 10.000,00 che dovrà essere decurtata dal valore della stima che segue.

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

IL COMPENDIO IMMOBILIARE risulta abitato dal debitore che vi abita con la propria famiglia composta dalla moglie e due figli. Si veda al riguardo il relativo certificato di stato di famiglia allegato.

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Si allegano alla presente (all. 6):

- certificato storico di residenza
- stato di famiglia,



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

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);

Il compendio pignorato non rientra in questa fattispecie.

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

Gli impianti, controllati solo visivamente, si presentano funzionanti.

L'impianto termico è di tipo tradizionale con radiatori e caldaia a condensazione recentemente installata () alimentato a gpl con bombolone interrato nel resede di proprietà. Al riguardo si segnala che lo stesso non è protetto da recinzione come prevede la normativa.

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che per il calcolo non è stato tenuto in considerazione la presenza del piccolo pannello fotovoltaico per le motivazioni esposte precedentemente.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'unità immobiliare ricade in CLASSE ENERGETICA "F" EPgl, nren 325,9 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 29/12/2025 con validità di dieci anni, fermo restando il rispetto di quanto evidenziato nel riquadro.

Il codice identificativo attribuito all'A.P.E. è il n. (all. 7):

L'APE, ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del decreto legislativo, ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014 e successive modificazioni sono allegati, in originale, in copia cartacea o in formato elettronico, all'APE.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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.);

Il compendio immobiliare pignorato dovrà essere venduto in UNICO LOTTO.

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



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

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;

DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA APPLICATO E ANALISI DELL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia viene stimato applicando **il Metodo del Confronto di Mercato** che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato.

La scelta di questo metodo trova fondamento data la presenza di altri immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e confrontato poi con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

I dati messi a confronto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sono i seguenti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare della Regione Toscana, aggiornato al giorno 07/09//2025:

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Rapolano Terme è compreso tra 790 €/m² e 1.900 €/m² per la compravendita e tra 3,3 €/m² mese e 7,5 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio delle case indipendenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita presenti su Caasa, aggiornato domenica 7 settembre 2025 è pari 1.630 €/m².

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d' immobili in vendita mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,69%). La leggera crescita dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

Borsinoimmobiliare.it:

pur sapendo che i valori pubblicati sono di tipo "statistico", che gli stessi vengono aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale secondo i principali portali immobiliari nazionali quali:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

si evince che nella zona d'interesse (zona produttiva La Casa) per edifici monofamiliari in fascia media si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 726,00 €/mq fino ad un massimo di 1.042,00 €/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

premesso che i prezzi riportati risultano sicuramente più bassi rispetto all'effettivo prezzo di vendita normalmente applicato, si evince che nella zona di riferimento, *codice zona D1*, la categoria prevalente è la civile abitazione che in normale stato di manutenzione assume questo valore:

abitazioni civili: € 890,00 - € 1300,00 a mq.

Non è riportata la categoria cui appartiene catastalmente l'immobile d'interesse (abitazione di tipo economico), comunque inappropriata per le caratteristiche oggettive del fabbricato stesso.

Portali telematici:

Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendita immobiliare si riscontra che immobili per caratteristiche simili e tipologia in zona e nelle immediate vicinanze hanno un prezzo di richiesta che oscilla intorno a 1200,00/1300,00 € al mq., aumentando a circa 1400,00/1450,00 € al mq per immobili di più recente costruzione.

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Essendo una costruzione del [REDACTED] e necessitando di un ammodernamento soprattutto dal punto di vista energetico si valuterà l'immobile con un valore che tenga conto dei futuri costi di gestione e ristrutturazione.

Altri fattori che determinano il giusto prezzo sono i seguenti:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

- Efficienza energetica: La differenza nei costi di gestione annuali tra una villa in classe G e una in classe A può superare i 3.800 €, influenzando significativamente l'appetibilità sul mercato nel 2025.
- Posizione: La località Giovanmechi dista solo 2 km dal centro del paese che è facilmente raggiungibile ma la vicinanza al polo produttivo La Cava abbassano la quotazione immobiliare.
- Andamento del mercato: Per il 2025 è stato registrato un aumento dei prezzi delle case superiore al 4%, con una tendenza alla crescita che dovrebbe proseguire anche nel 2026.

Alla luce di quanto esposto

si ritiene giusto ed equo attribuire all'immobile *de quo* il seguente valore di mercato:

Valore minimo: 1.350 €/mq

Valore massimo: 1.850 €/mq

VALORE DI MERCATO mq. 287,75 x 1350,00 = € 388 462,50
--

Decurtazioni:

- € 10.000,00 per costi sanatorie e/o demolizioni
- € 56.769,37 pari al 15% per le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita giudiziaria

VALORE BASE ASTA: € 322.000,00

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,



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

*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;*

Il compendio immobiliare è pignorato per l'intero.

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;

Il compendio immobiliare è pignorato per la piena proprietà.

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

Il compendio immobiliare non rientra in questa fattispecie.

4) RIEPILOGO

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

Compendio immobiliare costituito da LOTTO UNICO in piena proprietà composti da:



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare ad uso residenziale monofamiliare e resede di pertinenza. Si sviluppa su due piani oltre sottotetto ed è composto dall'abitazione e locali accessori quali garage, cantina, lavanderia, centrale termica e ripostigli vari.

Il fabbricato, in origine un vecchio molino, negli anni 1984-1987 ha subito una totale ristrutturazione con ampliamento che ne ha alterato tutte le caratteristiche originarie trasformandolo in un edificio tipico degli anni '80.

Si sviluppa su due piani oltre sottotetto ed un piano seminterrato.

Al piano seminterrato sono ubicati il garage e la cantina (antica stanza della molitura del grano), al piano terreno sono invece ubicati due locali di sgombero, di cui uno autorizzato come garage, oltre a locali abitativi quali taverna rustica, disimpegno, piccolo ripostiglio e w.c. di servizio.

L'abitazione vera e propria si sviluppa al piano primo ed è composta da piccolo ingresso, soggiorno centrale che disimpegna una cucina con ripostiglio oltre alla zona notte composta da disimpegno bagno e tre camere.

Dal soggiorno tramite una scala a vista si accede ad un vano sottotetto adibito a salotto dal quale si accede ad un locale lavanderia dotato di servizio igienico.

All'abitazione si accede da una scala esterna seppur collegata tramite una scala interna a tutti gli ambienti posti ai piani sottostanti.

La cucina e il soggiorno sono dotati di due balconi come pure il locale sottotetto è dotato di un balcone e di una terrazza "a tasca" sulla copertura del corpo di fabbrica più basso.

Completa la proprietà il resede esterno.

Sul fabbricato sono state ravvisate alcune difformità edilizie.

CONFINI:

strada vicinale del Temperone, Fosso delle Ripi,
come meglio in fatto.

salvi più esatti confini e

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI RAPOLANO TERME:

- FOGLIO 41 - PARTICELLA 22 SUB. 1, CATEGORIA A/3 CLASSE U - CONSISTENZA 10 VANI - RENDITA € 800,51 - ZONA CENSUARIA U - SUP. CAT. 140 MQ. TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 140 MQ.
- FOGLIO 41 - PARTICELLA 22 SUB. 2 CATEGORIA C/6 CLASSE 3 - CONSISTENZA 19 MQ - RENDITA € 71,63 - ZONA CENSUARIA U - SUP. CAT. 24 MQ.



GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

INTESTAZIONE:

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione nella norma ed in linea con l'epoca del fabbricato.

L'abitazione per un confort abitativo ottimale, tenuto anche conto delle notevoli dimensioni, necessiterebbe di una manutenzione straordinaria sostanziale volta, oltre che ad ammodernare l'edificio nelle rifiniture e nell'impiantistica, ad un risparmio energetico in quanto, vista la tipologia delle strutture, confermate anche dalla classe energetica "G", presenta un notevole dispendio energetico per il riscaldamento.

La proprietà si presenta comunque "adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione".

RIEPILOGO DATI METRICI:

➤ SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE:	MQ.	184,80
➤ SUPERFICIE UTILE ACCESSORI E PERTINENZE:	MQ.	152,00
➤ SUPERFICIE RESEDE:	MQ.	552,00
➤ <u>SUPERFICIE COMMERCIALE:</u>	<u>MQ.</u>	<u>287,75</u>

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'unità immobiliare ricade in CLASSE ENERGETICA "F" EPgl, nren 325,9 KWh/mq anno, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 29/12/2025 con validità di dieci anni, fermo restando il rispetto di quanto evidenziato nel riquadro.

Il codice identificativo attribuito all'A.P.E. è il n. [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE:

risulta abitato dal debitore che vi abita con la propria famiglia composta [REDACTED]
[REDACTED] Si veda al riguardo il relativo certificato di stato di famiglia.

VALORE BASE ASTA: € 322.000,00



Tribunale di SIENA
E.I. 1/2025 R.G.E.

GEOM. LAURA PIERONI

PROGETTAZIONE - RISTRUTTURAZIONI - CATASTO - STIME - SUCCESSIONI EREDITARIE
CONSULENZE TECNICO/LEGALI - SERVIZI IMMOBILIARI - AMMINISTRAZIONI DI CONDOMINIO

5) CONCLUSIONI

Ritenendo assolto l'incarico, la sottoscritta rimette la presente consulenza tecnica rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. *Ill/ma* per la fiducia accordatale.

Montepulciano, 31 gennaio 2025

IL TECNICO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni

ALLEGATI

1. visure catastali storiche
2. planimetrie catastali
3. planimetrie allegate ai titoli autorizzativi
4. titolo di provenienza
5. ispezione ipotecaria
6. Certificazione anagrafica di stato civile
7. APE + ricevuta presentazione
8. Planimetrie dello stato attuale
9. Documentazione fotografica
10. Documentazione attestante le ricerche dei titoli edilizi
11. stima privacy
12. ricevuta consegna alle parti