



GEOM. LAURA PIERONI

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

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 72/2025

RELAZIONE DEL TECNICO ESPERTO

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

PROMOSSA DA:

NEI CONFRONTI DI:





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 30 agosto 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 appartamento su edificio plurifamiliare (ex case popolari) in Chiusi (SI) via Pozzarelli n. 13.

Il pignoramento è stato promosso da _____ quale creditrice nei confronti di _____

in seguito a erogazione di mutuo fondiario a rogito notaio Francesco Previti di Sarteano (SI) Rep. 91369 – racc. 17454 del giorno 16 maggio 2012 per la durata di anni 25.

Con atto di precetto notificato il giorno 01/01/2025 veniva richiesto ai mutuatari, in solido tra loro, il pagamento della somma di € 123.943,98 oltre gli interessi e quant'altro, ed in mancanza di pagamento _____ ha sottoposto ad esecuzione forzata i seguenti diritti immobiliari sulla proprietà indivisa per la quota di ½ ciascuno dei

“Porzione di fabbricato di vecchia costruzione situato in Chiusi(SI) Via Pozzarelli n. 9 consistente nell'appartamento posto al piano terzo con annessa cantina al piano terreno a confine con; scale condominiali, terreno di pertinenza del fabbricato da più lati, s.s.a.. Detta porzione d'immobile risulta censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Chiusi al Foglio 58 particella 149 sub. 25, via Pozzarelli, 9 piano T-3 categoria A/2, classe 3, vani 6,5.”

L'udienza di comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti, è stata fissata per il giorno 2 aprile 2026 ad ore 10:20.



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 *04 ottobre 2025* si effettua richiesta dei titoli opponibili all'Agenzia delle Entrate di Montepulciano
- In data *6 novembre 2025* viene effettuato il sopralluogo di cognizione sul compendio immobiliare congiuntamente all'I.V.G. quale custode del compendio pignorato
- In data *3 novembre 2025* viene effettuata ricerca ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Siena – per la ricerca dei titoli di provenienza riguardanti la proprietà.
- In data *17 novembre 2025* vengono richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Chiusi (SI) i titoli edilizi che hanno interessato il fabbricato,
- In data *19 novembre 2025* vengono ottenuti i certificati anagrafici e di stato civile del debitore al Comune di Chiusi (SI),

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*



GEOM. LAURA PIERONI

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

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

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

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.;

- 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*



GEOM. LAURA PIERONI

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

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

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

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

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

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

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

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

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

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21) *la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione,*



GEOM. LAURA PIERONI

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

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

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

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; 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 notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) 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 CHIUSI (SI):

- FOGLIO 58 - PARTICELLA 149 SUB. 25, Categoria A/2 classe 3 – consistenza 6,5 vani - Rendita € 553,90 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 103 mq. totale escluse aree scoperte 102 mq.

Intestazione:



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

La particella catastale 149 sub. 25 deriva dalla variazione catastale n. B01831.1/1996) del 22-10-1996 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione; i subalterni interessati dalla variazione sono i seguenti: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12.

Come si evince dall'elaborato planimetrico il subalterno di nostro interesse deriva dal precedente subalterno 6.

Si allega Visura Catastale storica dell'unità immobiliare (*all. 1*).

LA PROVENIENZA AL VENTENNIO antecedente alla data della trascrizione dell'Atto di Pignoramento (06/06/2025), 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

proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa, il compendio immobiliare pignorato è pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA DEL GIORNO 16 APRILE 1997 REP. 1380 – RACC. 544 a rogito del notaio Alfonso Amorosa, notaio in Montepulciano (SI) e TRASCRITTO presso l'Ufficio Prov.le di Pubblicità Immobiliare di Montepulciano IL GIORNO 24/04/1997 AL 1489 R.G. – 1084 R.P.

ente proprietaria.

La vendita comprende tutti i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, come determinate dall'art. 1117 del codice civile.

- 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 ed elaborato planimetrico; - (all. 2)
 - le planimetrie allegate agli ultimi titoli autorizzativo; - (all. 3)
 - il titolo di provenienza - Atto di Compravendita notaio Amorosa del giorno 16 aprile 1997 Rep. 1380 – Racc. 544 - (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 03/11/2025, (all. 5), a nome di .



GEOM. LAURA PIERONI

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

debitori esecutati, risultano interessati dalle seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/1997 - Registro Particolare 366 Registro Generale 2126

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

ISCRIZIONE CONTRO del 22/09/1998 - Registro Particolare 639 Registro Generale 2938

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

Pubblico ufficiale PREVITI FRANCESCO Repertorio 57419 del 17/09/1998

ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2000 - Registro Particolare 747 Registro Generale 4791

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

Pubblico ufficiale PREVITI FRANCESCO Repertorio 66252 del 24/10/2000

ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2003 - Registro Particolare 412 Registro Generale 2020

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

Pubblico ufficiale PREVITI FRANCESCO Repertorio 75853/11661 del 03/04/2003



GEOM. LAURA PIERONI

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

ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2012 - Registro Particolare 222 Registro Generale 1794

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
SOGGETTO DEBITORE

Pubblico ufficiale PREVITI FRANCESCO Repertorio 91369/17454 del 16/05/2012

Immobili siti in CHIUSI (SI) Foglio di mappa 58 p.lla 149 sub. 25

ISCRIZIONE CONTRO del 28/02/2018 - Registro Particolare 105 Registro Generale 756

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Pubblico ufficiale PREVITI FRANCESCO Repertorio 91369/17454 del 16/05/2012

Immobili siti in CHIUSI (SI) Foglio di mappa 58 p.lle 145 sub. 25

Annotazione n. 264 del 26/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

L'ipoteca inizialmente riguardava anche immobili di altra proprietà liberati con l'annotamento di cui sopra.

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/2025 - Registro Particolare 2003 Registro Generale 2627 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI SIENA Rep. 1269 del 20/05/2025 *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

Immobili siti in CHIUSI (SI) Foglio di mappa 58 p.lla 149 sub. 25

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.

L'unità immobiliare d'interesse non è interessata da provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, né da pesi e limitazioni.

L'area su cui insiste l'immobile è gravata dai seguenti VINCOLI TERRITORIALI:



GEOM. LAURA PIERONI

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

VINCOLI SOVRAORDINATI:

L'area su cui ricade il compendio immobiliare pignorato è interessata da

- VINCOLO PAESAGGISTICO – art. 136 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 – D.M. 6 ottobre 1970.

VINCOLI SPECIFICI:

Il compendio pignorato non è gravato da VINCOLI connessi con il suo carattere STORICO-ARTISTICO o ALBERGHIERO, di INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.

In particolare si precisa che lo stesso è stato venduto in attuazione della legge 24 dicembre 1993 n. 560 ed approvato dalla regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale in data 8 marzo 1994 n. 91 e l'ente venditore ha venduto in piena conformità e con l'osservanza delle norme contenute nella stessa legge. Essendo trascorsi oltre dieci anni dalla vendita è venuto meno il vincolo di inalienabilità e modifica della destinazione d'uso, tuttavia permane il diritto di prelazione nei confronti della società venditrice.

- 4) *referisca 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 insiste su edificio condominiale denominato "Condominio Via Pozzarelli 11/13" - C.F. 90015340525, non è dotato di Regolamento di Condominio specifico ma viene adottato quello di Siena Casa, direttamente consultabile sul loro sito.

I millesimi di proprietà risultano essere 84,00.

I soggetti eseguiti ad oggi sono in pari con le rate condominiali pregresse 2024/2025 ma risultano da versare la prima e la seconda rata del bilancio ordinario 2025/2026 per un importo totale di € 723,09 al netto del credito derivante dall'annualità precedente. Per l'annualità in corso è stata prevista una cifra pari a € 3.194,50.

Non vi sono spese straordinarie deliberate.

Ai fini della solidarietà del debito si precisa che l'acquirente di un immobile in asta è solidalmente responsabile per i debiti condominiali del precedente proprietario, ma solo



GEOM. LAURA PIERONI

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

per quelli relativi all'anno in corso e a quello precedente, come stabilito dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

- 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;*

Dalle visure catastali ed ipotecarie nonché dal titolo di provenienza non sono stati riscontrati gravami quali censo e livello, né di uso civico e il diritto di proprietà che i debitori hanno sul bene non deriva dai 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;

IPOTECA VOLONTARIA del 20/06/1997 Registro Particolare 366 Registro Generale 2126

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 22/09/1998 Registro Particolare 639 Registro Generale 2938

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

IPOTECA VOLONTARIA del 31/10/2000 - Registro Particolare 747 Registro Generale 4791

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

IPOTECA VOLONTARIA del 09/04/2003 - Registro Particolare 412 Registro Generale 2020

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

IPOTECA VOLONTARIA del 23/05/2012 - Registro Particolare 222 Registro Generale 1794

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

IPOTECA VOLONTARIA del 28/02/2018 - Registro Particolare 105 Registro Generale 756

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

Costo per la cancellazione dell'annotamento: € 35,00 (euro trentacinque/00)

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 06/06/2025 - Registro Particolare 2003 Registro Generale 2627

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

PER UN TOTALE DI € 539,00

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.). 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*



GEOM. LAURA PIERONI

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

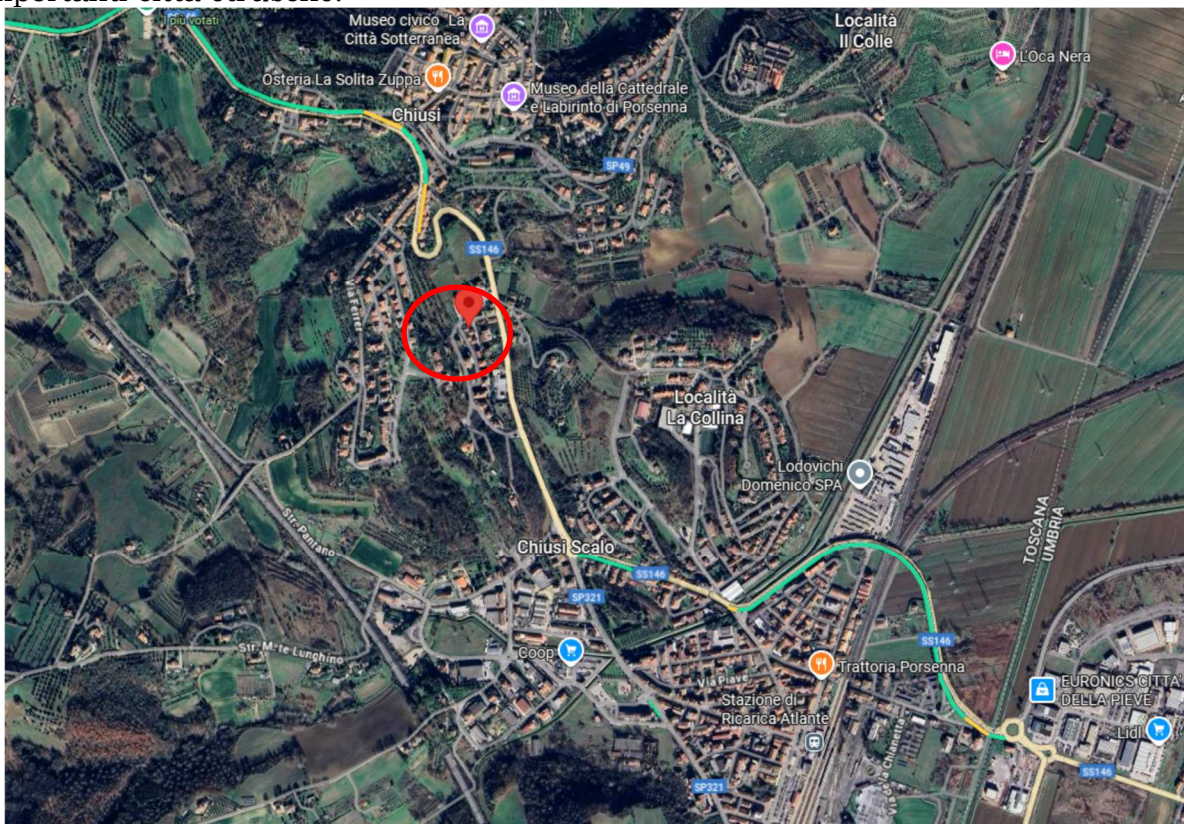
oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno “adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona 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.;

LA LOCALITA' — LA ZONA:

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nell'abitato di Chiusi.

Chiusi è un comune che occupa il settore sud-orientale della provincia di Siena e della Toscana, al confine con l'Umbria (provincia di Perugia).

È situato a un'altitudine di 398 m s.l.m. nel mezzo della Valdichiana senese e si fregia del marchio di qualità turistico-ambientale della Bandiera arancione, conferito dal Touring Club Italiano, in particolare per le numerose ed importanti testimonianze etrusche di questa civiltà che ha fatto di tale territorio una tra le più antiche ed importanti città etrusche.





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 COMPLESSO IMMOBILIARE:

L'edificio è ubicato in contesto periferico di Chiusi Città, in area densamente edificata e caratterizzata da edifici residenziali, in via Pozzarelli n. 11-13; la porzione di nostro interesse è individuata con civico 13.

IL FABBRICATO ove insiste il compendio pignorato è un edificio condominiale comprendente complessivamente dodici abitazioni che si sviluppano nei quattro piani fuori terra e alle quali si accede da due corpi scala distinti.

Al piano terreno si trovano delle piccole cantine e ambienti comuni mentre ai piani primo, secondo e terzo si sviluppano le abitazioni vere e proprie.

La costruzione presenta strutture verticali ed orizzontali in c.a. con tamponature in laterizio; la copertura è a falde.

Gli infissi sono in legno di vecchia manifattura protetti da avvolgibili in PVC.

Le facciate sono a faccia vista.

Le caratteristiche tipologiche e di rifinitura di tutto il fabbricato, edificato per l'edilizia economica e popolare, sono molto semplici ed economiche.



GEOM. LAURA PIERONI

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



L' ABITAZIONE si sviluppa al terzo piano di edificio condominiale ad uso residenziale, *ex case popolari*, formato da dodici unità abitative ed è composta da ingresso – soggiorno con angolo cottura collegato da un'apertura ad arco, oltre zona notte formata da disimpegno centrale, tre camere, un bagno e un locale ripostiglio. Dalla cucina si accede ad un balcone coperto dal solaio della soffitta.

Completa la proprietà una piccolo locale al piano terreno ad uso di ripostiglio – cantina.

RIFINITURE:

Le rifiniture dell'abitazione, coerenti con la tipologia del fabbricato, sono le seguenti:

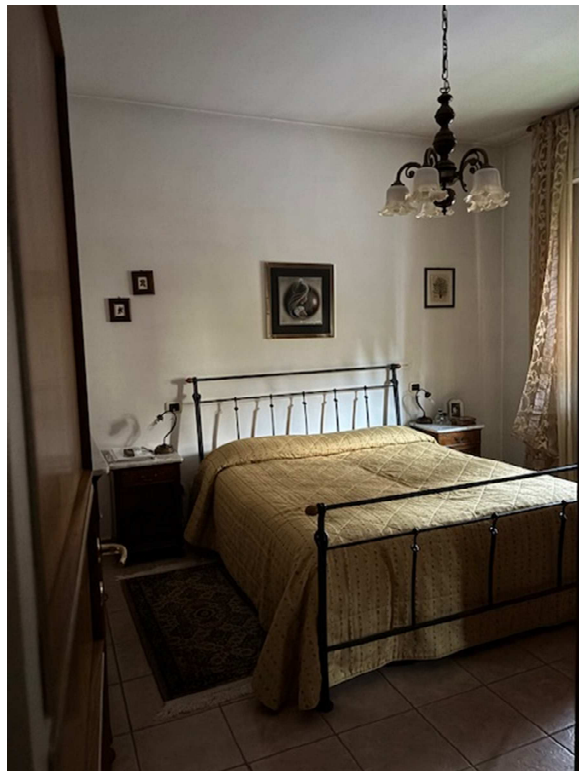
Pavimentazione in piastrelle quadrate di monocottura di colore chiaro, pareti tinteggiate con colori chiari, *infissi* in legno, *porte interne* di vecchia manifattura in legno tamburato.

I *rivestimenti* dei bagni sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, i sanitari sono in discreto stato.



GEOM. LAURA PIERONI

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



GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti presenti sono:

- impianto elettrico,
- impianto di riscaldamento condominiale con radiatori in ghisa e caldaia alimentata a gas metano,
- impianto idrico,
- impianto fognario allacciato alla condotta pubblica.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in rapporto alla vetustà del fabbricato.

La proprietà si presenta “adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione”.



GEOM. LAURA PIERONI

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

CONFINI:

abitazione: scala comune,
esatti confini e come meglio in fatto.

salvi più

cantina: disimpegno comune,
confini e come meglio in fatto.

salvi più esatti

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE (NETTA) E COMMERCIALE:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE									
UTILIZZAZIONE	DIMENSIONI				SUP. UTILE	COEFFICIENTI		SUP. COMM.LE	
ABITAZIONE E PERTINENZE									
INGRESSO	1,79	x	1,34	+					
SOGGIORNO	5,03	x	4,96	+					
ANGOLO COTTURA	2,55	x	2,38	= mq	33,42	15%	100%	mq	38,43
DISIMPEGNO	2,57	x	1,50	+					
	1,80		1,07	= mq	5,78	15%	100%	mq	6,65
CAMERA	3,20	x	4,06	= mq	12,99	15%	100%	mq	14,94
BAGNO	2,60	x	1,50	= mq	3,90	15%	100%	mq	4,49
CAMERA	3,57	x	4,10	= mq	14,64	15%	100%	mq	16,83
RIPOSTIGLIO	1,85	x	1,07	= mq	1,98	15%	100%	mq	2,28
CAMERA	3,00	x	2,60	= mq	7,80	15%	100%	mq	8,97
Totale.....					80,51			mq	92,58
TERRAZZA	5,60	x	1,20	= mq	6,72		35%	mq	2,35
CANTINA	5,30	x	1,60	= mq	8,48		20%	mq	1,70
Totale.....								mq	96,63
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....								MO	96.63

RIEPILOGO DATI METRICI:

- SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE: MQ. 80,51
- SUPERFICIE UTILE TERRAZZA: MQ. 6,72
- SUPERFICIE UTILE CANTINA: MQ. 8,48

- SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ. 96,63



GEOM. LAURA PIERONI

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

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 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.

- 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;

I dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento sono quelli che identificano il compendio immobiliare come anche l'ubicazione, fatta eccezione per il numero civico che è stato riportato il 9, come in visura catastale, anziché il 13.

- 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*



GEOM. LAURA PIERONI

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

difficoltà 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;

La planimetria catastale in atti non era corrispondente allo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'abitazione pertanto è stata richiesta ed ottenuta preventiva autorizzazione dal G.E. e dal creditore procedente. E' stata quindi aggiornata con pratica Do.C.Fa. prot. SI0009265 del 17/02/2026, come da ricevuta allegata (all. 6).

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

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame del Piano Operativo vigente il compendio pignorato ricade nell'ambito urbano di tipo residenziale di Chiusi Città.

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

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il compendio immobiliare pignorato insistente su fabbricato di maggiore consistenza è legittimato dai seguenti titoli urbanistici:

1. NULLA OSTA PROT. 2998 – PRATICA EDILIZIA I2I - DEL 29/05/1967 rilasciato a
2. CERTIFICATO DI ABITABILITA' rilasciato il 22/07/1969;
3. D.I.A. EDILIZIA PROT. 13290 DEL 24/08/2001- N. 1285/01 presentata a nome di per opere interne di manutenzione straordinaria e successiva VARIANTE FINALE PROT. 2976 DEL 21/02/2004- N. 1285/01

Dall'esame del titolo di provenienza e della D.I.A. edilizia sopra riportata, in merito alla conformità urbanistica, si richiama il Condono Edilizio presentato presso il Comune di Chiusi in data 28/11/1986 prot. 1756 mod. 47/85 A e mod. 47/85 C ma dall'esame della relativa documentazione presente agli atti del Comune di Chiusi tale Condono Edilizio è relativo ad un altro fabbricato.

Considerato che il Nulla Osta rilasciato per la costruzione è sprovvisto dei grafici non si può con certezza determinare la Conformità Urbanistica.

Dalla comparazione tra lo stato accertato al sopralluogo e l'elaborato grafico dello *stato realizzato* di cui alla Variante Finale della D.I.A. n. 1285/01 si evidenziano le seguenti difformità edilizie:

- Lievi differenze sulle misurazioni interne rientranti nelle *tolleranze costruttive*, dovute a lievi differenze delle tramezzature realizzate,
- Finestra esistente tra il vano soggiorno e la terrazza chiusa all'interno del vano.

Quest'ultima difformità potrà essere regolarizzata con la presentazione di una CILA tardiva pagando una sanzione amministrativa di 1.000,00 € oltre spese tecniche di presentazione.

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,



GEOM. LAURA PIERONI

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

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 dai soggetti esecutati e dal proprio figlio maggiorenne.

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. 7):

- stato di famiglia,
- storico di residenza,
- certificato 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 tecnologici a corredo del compendio immobiliare sono funzionanti ma sono



GEOM. LAURA PIERONI

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

privi della certificazione di conformità.

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", come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 23/02/2026, valido fino al giorno 23/02/2036. (all. 8).

*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.

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.



GEOM. LAURA PIERONI

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

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;

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



GEOM. LAURA PIERONI

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

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 03/01//2026:

Chiusi, con una popolazione di 8.100 abitanti, è un comune della provincia di Siena distante da questa circa 60 Km.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati è Chiusi Scalo con oltre 130 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (7) zone a Chiusi è compreso tra 400,00 €/m² e 960,00 €/m² per la compravendita e tra 1,40 €/m² mese e 3,10 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.075,00 €/m²) è di circa il 57% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.530,00 €/m² ed anche alla media provinciale, pari a 2.020,00 €/m².

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nel comune e nel 60% dei casi è compreso tra 810,00 €/m² e 1.350,00 €/m².

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 di Chiusi per abitazioni in stabili di fascia media si riscontra un prezzo oscillante da un minimo di 520,00 €/mq fino ad un massimo di 787,00 €/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, per il segmento cui appartiene questa tipologia di immobile, il prezzo oscilla da:

abitazioni di tipo civile: € 650,00 - € 890,00 a mq.



GEOM. LAURA PIERONI

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

Portali telematici:

Da una ricerca effettuata sui maggiori siti di vendita immobiliare si riscontra un annuncio di un immobile del tutto simile a quello oggetto di valutazione per ampiezza, collocazione (terzo piano) ubicazione (stessa via) e tipologia costruzione (anno di costruzione 1970). Le differenze riscontrate sono la presenza di ascensore, box auto e riscaldamento autonomo. In vendita da oltre un anno e richiesta € 90.000,00.

Altro appartamento nella stessa zona ma più piccolo (trilocale mq. 60) con terrazza e garage richiesta € 60.000,00.

Appartamenti della dimensione di circa 80 mq. anche di più recente realizzazione, con ascensore, hanno un prezzo di richiesta intorno a € 90.000,00.

MOTIVAZIONI - VALUTAZIONI:

Considerando i valori di mercato sopra riportati, viste le caratteristiche del compendio pignorato, tenuto conto delle potenzialità e criticità, in particolare:

- la tipologia immobiliare cui appartiene l'appartamento
- la tipologia delle finiture,
- il contesto in cui è inserito

si ritiene giusto ed equo attribuire al compendio immobiliare *de quo* il seguente valore di mercato:

$$\text{mq. } 96,63 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 86.967,00$$

DECURTAZIONI:

- Le minori garanzie civilistiche dovute alla vendita coattiva determina sicuramente una decurtazione al valore a mq. sopra esposto non inferiore al 15%
 $\text{€}/\text{mq. } 900,00 \times 15\% = \text{€}/\text{mq. } \mathbf{765,00}$

$$\text{mq. } 96,63 \times \text{€ } 765,00 = \text{€ } 73.921,95$$

- Il costo della CILA Tardiva per regolarizzare le difformità riscontrate

VALORE BASE ASTA: € 70.000,00



GEOM. LAURA PIERONI

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

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;

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,



GEOM. LAURA PIERONI

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

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:

LOTTO UNICO

Appartamento di civile abitazione posto su edificio condominiale ad uso residenziale denominato *Condominio via Pozzarelli 11-13*, sito in Chiusi (SI) via Pozzarelli, 13.

ABITAZIONE catastalmente individuata al FOGLIO 58 - PARTICELLA 149 SUB. 25 ubicata al piano terzo senza ascensore di edificio plurifamiliare composto complessivamente da dodici unità abitative con accesso da due corpi scala distinti (sei appartamenti per ogni scala) e composta da: ingresso con accesso diretto al soggiorno-pranzo con angolo cottura e zona notte composta formata da: disimpegno, bagno, ripostiglio e tre camere da letto. Completa la proprietà una terrazza con accesso dall'angolo cottura e una piccola cantina posta al piano terreno.

CONFINI:

abitazione: scala comune, , salvi più
esatti confini e come meglio in fatto.

cantina: disimpegno comune, salvi più esatti
confini e come meglio in fatto.

DATI CATASTALI:

AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI CHIUSI (SI):

- FOGLIO 58 - PARTICELLA 149 SUB. 25, Categoria A/2 classe 3 – consistenza 6,5 vani - Rendita € 553,90 – Zona Censuaria U - Sup. Cat. 103 mq. totale escluse aree scoperte 102 mq.

Intestazione:



GEOM. LAURA PIERONI

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

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione in rapporto alla vetustà del fabbricato.

La proprietà si presenta “adeguatamente tutelata e mantenuta in stato di ordinaria conservazione”.

RIEPILOGO DATI METRICI:

➤ SUPERFICIE UTILE ABITAZIONE:	MQ.	80,51
➤ SUPERFICIE UTILE TERRAZZA:	MQ.	6,72
➤ SUPERFICIE UTILE CANTINA:	MQ.	8,48
➤ <u>SUPERFICIE COMMERCIALE:</u>	<u>MQ.</u>	<u>96,63</u>

Ai sensi dell'attuale normativa vigente in materia di Risparmio Energetico si precisa che l'unità immobiliare ricade in CLASSE ENERGETICA “F”, come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta in data 23/02/2026, valido fino al giorno 23/02/2036.

STATO DI OCCUPAZIONE:

IL COMPENDIO IMMOBILIARE risulta abitato dai soggetti eseguiti e dal proprio figlio maggiorenne.

VALORE BASE ASTA: € 70.000,00

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, 25 febbraio 2026

IL TECNICO ESPERTO
Geom. Laura Pieroni



GEOM. LAURA PIERONI

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

ALLEGATI:

1. visura catastale storica
2. planimetria catastale ed elaborato planimetrico
3. planimetria allegata all'ultimo titolo autorizzativo
4. titolo di provenienza
5. ispezione ipotecaria
6. ricevuta variazione catastale
7. Certificazione anagrafica di stato civile
8. certificazione APE
9. documentazione fotografica
10. stima privacy
11. ricevuta consegna alle parti