

TRIBUNALE DI SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 13/2025

PROMOSSA DA: **YODA SPV SRL**

NEI CONFRONTI DI:

GIUDICE: **Dott.ssa MARTA DELL'UNTO**

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 e-mail: info@giuseppevannini.com nominato dal GE Dr. Flavio Mennella con decreto del 6/4/2025 Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, deposita la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

INDICAZIONI PERITALI

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 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 superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini; dati catastali attuali; eventuali pertinenze, 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 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 alcuna 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, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e 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) alleggi, 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;

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 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, 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.

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.

RISPOSTE ALLE INDICAZIONI PERITALI

In sede di udienza di conferimento dell'incarico viene sostituito il debitore nella custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. Ill.ma, quale custode dell'immobile

pignorato, l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo – Montepulciano – Siena, assegnando al predetto istituto, in qualità di ausiliario del G.E., tra gli altri compiti quello di assistere il sottoscritto esperto stimatore negli accessi all'immobile pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare il primo accesso all'immobile pignorato contestualmente al primo accesso del C.T.U., da svolgersi unitamente alla presenza del sottoscritto.

Il primo sopralluogo presso i beni pignorati oggetto della procedura esecutiva siti nel comune di Monteriggioni (SI) Loc. Montarioso è stato effettuato dal sottoscritto il 16/9/2025 unitamente al primo accesso effettuato dal custode giudiziario nominato (Allegato A).

RISPOSTA AL PUNTO N. 1

Il sottoscritto, avendo preliminarmente verificato la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567, co. 2, c. c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, continuità delle trascrizioni), non rileva nessun documento mancante o inidoneo ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 2

Lo scrivente ha acquisito il foglio di mappa, la visura catastale, la planimetria con l'elaborato planimetrico catastale, la planimetria allegata all'ultima concessione edilizia in sanatoria, nonché la copia integrale del titolo di provenienza dell'immobile pignorato alla società debitrice esecutata (Allegato B).

RISPOSTA AL PUNTO N. 3

L'elenco delle ipoteche pregiudizievole ai fini dell'immobile risulta essere:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso

l'Agenzia del Territorio di Siena in data 21/7/2005 ai numeri 8065/2089 per complessivi Euro 750.000,00, a favore di BANCA INTESA spa con sede in Milano C.F: 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrari n.10, e contro la società con sede in Firenze (FI) C.F:

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo, emessa dall'Agenzia delle Entrate Riscossione il 17/3/2023, rep. 3739/4123, iscritta presso

l'Agenzia del Territorio di Siena in data 17/3/2023 ai numeri 2747/382 per complessivi Euro 806.666,42, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) C.F: 13756881022, domicilio ipotecario eletto in Firenze (FI) Viale G.Matteotti, 16 e contro la società con sede in Firenze (FI) C.F:

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena in data 5/2/2025 ai numeri 1107/772 [REDACTED] srl con sede in [REDACTED] (TV) C.F: 05111630264 e contro la società [REDACTED] C.F:

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (rinnovazione ventennale dell'iscrizione RP 2089 del 2005) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 1/7/2025 ai numeri 6669/1209.

Sull'immobile pignorato si rilevano inoltre:

- **Preliminare di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 9/10/2018 ai numeri 9255/6112 a favore di [REDACTED] srl con sede in Monteriggioni (SI) C.F: 01172050526 e contro la società con [REDACTED] C.F:

- **Domanda giudiziale** avente ad oggetto accertamento simulazione atti trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 7/12/2018 ai numeri 11388/7512 a favore della società con sede [REDACTED] e contro la società [REDACTED] [REDACTED] 36.

Si allega l'elenco sintetico delle formalità del Servizio di Pubblicità Immobiliare

dell'Ufficio Provinciale di Siena (**Allegato C**).

Dal punto di vista ambientale il bene pignorato ricadente nella particella 46 del foglio di mappa 90 è sottoposto vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136); immobili ed aree di notevole interesse pubblico - AGGIORNATO DCR 46/2019.

Dal punto di vista paesaggistico non si rilevano vincoli esistenti.

Si segnala che l'uso dell'ufficio pignorato deve essere destinato, come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione comunali, agli Enti Locali, oppure ad attività complementari a quelle principali di concessionarie di auto ed affini, come indicato alla prescrizione n.25 della Concessione Edilizia n.1965 del 28/09/1993 P.E. n.2208/b (Variante in corso d'opera alla C.E. n.1587 del 17/11/1990) (**Allegato D**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 4

L'immobile pignorato fa parte del "Condominio Toscana 22/56" amministrato da Studio Perugini srl con sede in Siena La Lizza n.8, per una quota millesimale di proprietà generale pari a 77,61 millesimi. L'amministratore dichiara al sottoscritto che alla data del 23/10/2025 la proprietà esecutata ha un debito pari a € 2.228,70 relativo agli ultimi due anni di gestione e che attualmente non sono presenti spese straordinarie deliberate dall'assemblea (**Allegato E**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 5

Il sottoscritto non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici ed il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL PUNTO N. 6

Non si rilevano formalità, vincoli e oneri al di fuori delle iscrizioni e delle trascrizioni indicate al precedente punto n.3 i cui costi necessari alla loro cancellazione risultano essere di:

- € 35,00 di tassa ipotecaria per la cancellazione delle ipoteche volontarie.

- € 59,00 per l'imposta di bollo, € 35,00 per la tassa ipotecaria e lo 0,5% dell'importo

dell'ipoteca per l'imposta ipotecaria (con un minimo di € 200,00) per la cancellazione

dell'ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

- € 294,00 per imposte fisse (imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria)

per la cancellazione della domanda giudiziale.

- € 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa) per la cancellazione del verbale di

pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO N. 7

Ufficio al piano secondo di più ampio fabbricato commerciale e direzionale dotato di

parcheggi, situato nel Comune di Monteriggioni in Loc. Montaroso Via Toscana n.50

alle porte della città di Siena in prossimità dello svincolo di Siena Nord della

superstrada Firenze-Siena. All'immobile si accede tramite scala esterna e ballatoio

comuni con altre unità ed ha tre ingressi indipendenti rispettivamente ai civici n.50/5,

50/6, 50/7 (gli ingressi 50/6 e 50/7 sono stati tamponati dall'interno pertanto l'accesso

attuale è dal civ. 50/5) (foto da n.1 a n.7). Dalla documentazione tecnico catastale

estratta ed esaminata risulterebbe anche l'esistenza di un ascensore di collegamento

tra il piano terreno ed il piano secondo, con arrivo all'altezza dello sbarco della scala

esterna al secondo piano, ma il sottoscritto non ne ha rilevato l'esistenza attuale.

L'intero fabbricato è costruito in cemento armato, mattoni forati, coibentazione e

finitura esterna con blocchi di cemento faccia vista tipo "Leca", ai lati dei tre portoncini

di ingresso dell'ufficio è stata realizzata una parete di tamponamento in

vetrocemento; la struttura della copertura è in travatura reticolare con sovrastante

pacchetto composto da lamiera grecata, coibentazione, guaina impermeabilizzante e

finitura di bordo con scossalina in alluminio. Le superfici finestrate sono in in alluminio

con vetro tipo "Visarm". Internamente si presenta collegato tramite porta su tramezzo

interno non strutturale, con l'adiacente confinante sub. 29 (non oggetto di tale procedura esecutiva e di proprietà della medesima società esecutata) ed è suddiviso, tramite pareti in laminato con porte e vetri montati su intelaiatura metallica, in undici uffici funzionalmente indipendenti oltre ad ingresso-accoglienza, corridoio, vano accessorio e tre bagni con antibagno (foto da n.8 a n.43). I pavimenti interni sono in gres, i controsoffitti in pannelli di cartongesso appoggiati sui profili HEA della carpenteria che sorregge la lamiera grecata della copertura. La superficie commerciale è pari a 272 mq, quella netta 255 mq, con altezza interna di m 3, l'esposizione è a nord est. Le condizioni di manutenzione sono mediocri risultante di fatto inoccupato da ottobre 2020, data della risoluzione dell'ultimo rapporto di locazione intercorso. Confini: medesima proprietà, passaggio a comune, salvo se altri.

Quanto sopra risulta così di seguito catastalmente individuato come da estratta documentazione catastale allegata (**Allegato B**):

Comune di Monteriggioni – catasto fabbricati

Immobile	Fg	P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	rendita	Foto
Scala, ascensore e passerella	90	46	6	BCNC ai sub.26, 27, 28, 29, 39					Da 1 a 4
Ufficio	90	46	39	A/10	3	13,5 vani	272 mq	€ 3.067,75	Da 5 a 43

L'unità immobiliare appare potenzialmente frazionabile in tre unità completamente distinte ed autonome stante la presenza di tre ingressi dal ballatoio comune, tre bagni con antibagno e tre impianti idrotermosanitari già distinti con caldaie murali a gas metano nei rispettivi bagni.

RISPOSTA AL PUNTO N. 8

Il bene immobile oggetto del presente pignoramento immobiliare trova corrispondenza tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e quella

contenuta nell'atto di pignoramento, non riscontrando difformità e/o porzioni aliene.

RISPOSTA AL PUNTO N. 9

La planimetria catastale dell'immobile, depositata in atti con prot. B00478 del 11/03/1999, NON risulta conforme allo stato di fatto per intervenute modifiche di tramezzature e suddivisioni interne, peraltro (lo si dettaglierà al successivo punto 11) risultate, dagli atti forniti dall'amministrazione comunale al sottoscritto, non autorizzate.

All'esito della necessaria regolarizzazione sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria con i costi che verranno inseguito dettagliati.

RISPOSTA AL PUNTO N. 10

Trattandosi di fabbricato concessionato ed accatastato non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area.

RISPOSTA AL PUNTO N. 11

L'ufficio oggetto della presente procedura è conforme, con le precisazioni di seguito riportate, alle autorizzazioni, concessioni amministrative e pratiche edilizie di riferimento emerse a seguito della richiesta del sottoscritto di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Monteriggioni ed all'esame delle scansioni degli atti inoltrati allo scrivente, oltre ai riscontri tecnici peritali durante gli accertamenti in loco.

Lo scrivente ha reperito la dichiarazione di agibilità n.364 del 5/5/1999 (**Allegato F**).

Preme far presente che il Comune di Monteriggioni, così come altri Comuni della Provincia, ha decentrato il proprio archivio presso la sede di un soggetto esterno, nello specifico presso la sede della società Archivi Spa di Prato.

L'iter procedurale per l'accesso agli atti dei titoli edilizi prevede che il Comune inoltri alla tenutaria esterna le richieste degli interessati; la soc. Archivi Spa provvede in

autonomia alla scansione delle pratiche ed all'invio di un file digitale al Comune, che viene infine girato al richiedente.

Lo scrivente pertanto è stato impossibilitato ad effettuare la consultazione materiale cartacea e visiva delle pratiche edilizie di riferimento, con la relativa personale selezione e riproduzione in copia del materiale visionato e ritenuto di pertinenza, di talchè, ai fini delle risultanze peritali, non può garantire la completezza degli atti per come ricevuti ed esaminati a seguito della riproduzione digitale massiva, effettuata da terzi e di sconosciuta qualifica, rispetto a quanto effettivamente esistente negli atti cartacei giacenti in archivio.

L'unità immobiliare in oggetto, assieme a maggior consistenza del fabbricato condominiale, è stata edificata in forza delle seguenti Concessioni Edilizie:

- Concessione Edilizia n.1587 del 17/11/1990 – P.E. 2208/1990
- Concessione Edilizia n.1965 del 28/9/1993 – P.E. 2208/b Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.1587 del 17/11/1990 – costruzione di un edificio centro di vendita e di servizi per le automobili da prevenfersi – loc. Montarioso.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 208/B in data 3/2/1999 ai sensi della legge 724/94 per opere eseguite in difformità dai titoli che precedono e riguardante, nello specifico, una diversa conformazione delle tramezzature interne con fusione dei tre vani ad uso uffici originariamente previsti in due vani, tramite l'eliminazione di una tramezzatura e la parziale apertura della rimanente.

In epoca presumibilmente successiva, per adattamento alle esigenze dell'attività ivi svolta, sono state realizzate varie tramezzature interne per suddivisione in undici distinti vani uso uffici, archivi, ecc. Le stesse sono costituite da pareti in laminato (in parte con vetri) su intelaiatura metallica, tali da costituire struttura permanente, al pari di suddivisioni murarie o a secco.

Per tale intervento l'ufficio tecnico del comune di Monteriggioni non ha fornito al sottoscritto alcun titolo edilizio autorizzativo.

L'opera necessiterà quindi di pratica di regolarizzazione ai sensi art. 136 c.6 della L.R. 65/2014 (CILA Tardiva) con relativo pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria stimati in € 200,00 forfettari in quanto l'importo esatto dovuto viene determinato all'interno del portale SUE durante la presentazione dell'istanza, essendo le tariffe per le pratiche edilizie variabili in base al tipo ed alla volumetria dell'intervento.

Conseguentemente si dovrà procedere al necessario aggiornamento della planimetria catastale con procedura di cui al DM 701/1994 (Docfa), e conseguente versamento dei diritti di deposito pari ad € 70,00.

Si rileva inoltre l'apertura di un passaggio di collegamento (porta interna su tramezzo interno non strutturale) con l'adiacente sub 29 della medesima proprietà esecutata, intervento da ripristinare mediante tamponamento dell'apertura creata.

Complessivamente si ritiene congruo un importo di € 4.000,00 comprensivo di spese tecniche.

Stante l'assenza della fornitura di energia elettrica attiva, non si è potuto verificare lo stato dell'impianto, che potrebbe risultare "collegato" ed in comune tra i sub 39 (oggetto di procedura) e 29, con necessità di relativo sezionamento.

RISPOSTA AL PUNTO N. 12

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e successivo sopralluogo è emerso che l'ufficio pignorato è libero e inoccupato fin da data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO N. 13

La debitrice esecutata è una società a responsabilità limitata.

RISPOSTA AL PUNTO N. 14

La debitrice esecutata è una società a responsabilità limitata.

RISPOSTA AL PUNTO N. 15

L'impianto elettrico presenta punti luce in ogni singolo vano interno ma stante la cessazione dell'utenza non è stato possibile verificarne la funzionalità e l'eventuale collegamento con il sub.29 confinante. Gli impianti idrotermosanitari sono tre distinti, con tre caldaie murali a gas metano posizionate nei tre bagni e con fan coil a pavimento in ogni vano ufficio, sono stati reperiti i relativi libretti di impianto con gli ultimi rapporti di controllo di efficienza energetica risalenti al 22/5/2020. L'impianto di condizionamento presenta ventilconvettori installati a parete in ogni vano ufficio.

L'impianto telefonico e di trasmissione dati è posato in canaletta esterna con terminazioni in ogni punto scrivania. Tutti gli impianti, compreso quello di allarme, appaiono in disuso con le relative eventuali funzionalità impossibili da verificare.

Lo scrivente ha reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitari come pure l'Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 11/10/2026 che riporta una classe energetica G pari a un prestazione energetica globale di 170,97 kWh/mq anno (**Allegato G**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 16

L'immobile pignorato è vendibile in un unico lotto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 17

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare lo scrivente procede al calcolo della superficie commerciale dell'ufficio partendo dalla superficie lorda di riferimento rilevata dalle risultanze di rilievo effettuato durante i sopralluoghi e convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le correzioni delle incidenze percentuali dovute alla presenza di eventuali pertinenze ed

utilizzando i criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa del Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente gli adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità dell'immobile oggetto di stima. Per quanto attiene alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di esecuzione, essa viene effettuata mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo al bene di interesse dei valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale assumendo come termine di paragone i più probabili valori di mercato di beni immobili simili a quello in esame, possibilmente ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, ed eventualmente precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli eventuali oneri per pratiche urbanistiche, lo stato delle condizioni di finitura, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI):

- prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: SIENA Comune: MONTERIGGIONI Fascia/zona: Suburbana/LIMITE DEL COMUNE DI SIENA, SAN MARTINO-TOGNAZZA, UOPINI, BRACCIO, BELVERDE, MONTARIO E STRADA CHIANTIGIANA Codice di zona: E3 Microzona catastale n.: 0 Destinazione: Terziaria - Tipologia: Uffici strutturati - Stato conservativo: normale - Valore MIN €/mq 1.200 - MAX €/mq 1.750.

b) Agenzie di intermediazione immobiliare:

Il prezzo di mercato per l'immobile descritto come ai punti precedenti posto in zona analoga del Comune di Monteriggioni, previo accertamento presso operatori immobiliari, ha confermato i valori dell'OMI e dell'Ufficio del Territorio di Siena collocandosi nella fascia più bassa della forbice rilevata dall'Osservatorio in considerazione della bassa richiesta, sia sul mercato di zona che provinciale, per beni simili posti in questo contesto.

Avremo pertanto la seguente superficie commerciale:

UFFICIO F. 90 P.LLA 46 SUB. 39

TIPOLOGIA	MQ	% Raggiungimento	Mq commerciali
UFFICIO	272	1	272,00

VALUTAZIONE

Si ritiene corretto eseguire una stima basata sulla comparazione del bene oggetto della procedura (c.d. "soggetto di stima") con immobili simili (c.d. "comparabili") posti nelle vicinanze ed aventi analoghe caratteristiche e tipologia, le cui valutazioni sono state reperite in seguito ad indagini di mercato operate tra agenzie locali, anche attraverso l'utilizzo di canali telematici.

In particolare nella zona di interesse (Montaroso - Belverde) si sono reperiti solamente tre immobili in vendita:

- 1) Ufficio di mq 140 in loc. Montaroso promosso in vendita da privati al prezzo di € 180.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.285,71)
- 2) Ufficio di mq 116 in loc. Montaroso promosso in vendita dallo studio immobiliare Lucarelli al prezzo di € 160.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.379,31)
- 3) Ufficio di mq 250 in loc. Montaroso promosso in vendita da immobiliare Monnecchi al prezzo di € 350.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.400,00)

Trattandosi di immobili offerti in vendita, il prezzo richiesto non corrisponderà al reale valore di mercato, che sarà soggetto alla trattativa.

Vista l'attuale situazione del mercato, l'incontro tra la domanda e l'offerta avviene di solito all'interno di una riduzione di circa il 10% del prezzo inizialmente richiesto.

Applicando tale riduzione (- 10%) otterremo pertanto un valore a metro quadrato di:

- € 1.157,14/mq per il comparabile 1,
- € 1.241,38/mq per il comparabile 2,
- € 1.260,00/mq per il comparabile 3

Il prezzo medio così ottenuto $[(€ 1.157,14 + € 1.241,38 + € 1.260,00) / 3]$ è pari a CT € 1.219,51/mq.

Al solo scopo di riscontro e verifica la valutazione effettuata con il metodo comparativo (€ 1.219,51) risulta perfettamente compatibile con i valori OMI più bassi, circostanza che avvalora l'attendibilità della stima sopra esposta.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Avremo pertanto:

- UFFICIO F.90 P.LLA 46 SUB. 39:

mq 272 x € 1.250,00/mq = **€ 340.000,00**

A tale importo viene detratto l'importo di **€ 4.000,00** indicato al precedente punto 11 per la regolarizzazione urbanistica delle suddivisioni interne con relativo nuovo accatastamento, oltre alla chiusura del collegamento con l'adiacente unità immobiliare confinante. Avremo quindi **€ 340.000,00 - € 4.000,00 = € 336.000,00**

A tale valore viene applicata la prevista riduzione forfaitaria del 15% sui valore stimato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Avremo pertanto: **€ 336.000,00 - 15% = € 285.600,00**

Il più probabile valore immobiliare finale risulta essere pari a € 285.600,00

(duecentoottantacinquemilaseicento/00).

RISPOSTA AL PUNTO N. 18

L'immobile è pignorato per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL PUNTO N. 19

L'immobile è pignorato per la quota dell'intera proprietà.

RISPOSTA AL PUNTO N. 20

Non si rinvencono immobili abusivi e/o non sanabili.

La presente relazione peritale si compone di n.94 pagine compresi gli allegati.

In virtù di quanto sopra, il sottoscritto, ritiene in fede di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli dall'Ill.mo Giudice.

Allegati:

A) Relazione di primo accesso unitamente al custode IVG.

B) Visura catastale, foglio di mappa, elaborato planimetrico, planimetria, planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria, copia del titolo di provenienza dell'immobile pignorato.

C) Ispezione Ipotecaria relativa all'immobile pignorato.

D) Concessione Edilizia n.1965 del 28/09/1993 P.E. n.2208/b (Variante in corso d'opera alla C.E. n.1587 del 17/11/1990).

E) Dichiarazione dell'amministratore condominiale.

F) Dichiarazione di agibilità.

G) Dichiarazione di conformità degli impianti Idrotermosanitario ed elettrico, oltre ad APE.

H) Documentazione fotografica.

Poggibonsi, 3 novembre 2025

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI