

TRIBUNALE DI SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 49/2024

PROMOSSA DA: **BCC NPLS 2021 SRL**

NEI CONFRONTI DI: **XXXXXXXXXX**

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@giuseppegvannini.com nominato dal GE Dr. Flavio Mennella con decreto del 17/11/2024 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) 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;

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

anteriamente 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 congruaggi 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 vengono sostituiti i debitori nella

custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. Ill.ma, quale custode degli immobili

pignorati, 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 agli immobili

pignorati e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare il primo

accesso agli immobili pignorati 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 Siena in Strada di Pieve al Bozzone 48/A è stato effettuato dal sottoscritto

il 21/1/2025 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.p.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'ultimo titolo edilizio, come

pure la copia integrale del titolo di provenienza degli immobili pignorati ai debitori

esecutati **(Allegato B).**

RISPOSTA AL PUNTO N. 3

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni immobili risulta

essere:

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

presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 23/11/2009 ai numeri 11569/2568 per

complessivi Euro 740.000,00, a favore di BANCA MONTERIGGIONI CREDITO

COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monteriggioni (SI), domicilio ipotecario eletto

in Monteriggioni Via Cassia Nord 2,4,6 e contro XXXXXXXXXXXXX

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

presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 3/12/2014 ai numeri 8383/1466 per

complessivi Euro 720.000,00, a favore di CHIANTIBANCA - CREDITO

COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monteriggioni (SI), domicilio ipotecario eletto

in San Casciano Val di Pesa (FI) Piazza arti e mestieri, 2 e contro XXXXXXXXXXXXX

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

presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 3/12/2014 ai numeri 8383/1467 per

complessivi Euro 70.000,00, a favore di CHIANTIBANCA - CREDITO

COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monteriggioni (SI), domicilio ipotecario eletto

in in Monteriggioni Via Cassia Nord 2,4,6 e contro XXXXXXXXXXXXX

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena in

data 22/4/2024 ai numeri 3729/2610 a favore di BCC NPLS 2021 SRL con sede in

Conegliano (TV) e contro XXXXXXXXXXXXX

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

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

Urbanisticamente l'appartamento con il giardino esclusivo, il posto auto e le due

particelle di terreni ricadono in area PAE4 – sistema delle crete – sottosistema del

paesaggio Crete dell'Arbia, art.87 delle NTA ed in area di pertinenza dei Beni storico-

architettonici, art.53 delle NTA. Il fabbricato di cui la porzione pignorata ne fa parte è

schedato come bene storico architettonico (BSA) scheda 212 – Pino e Podernuovo.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136):

immobili ed aree di notevole interesse pubblico - AGGIORNATO DCR 46/2019, oltre
a vincolo archeologico (**Allegato D**). Non c'è il vincolo idrogeologico.

RISPOSTA AL PUNTO N. 4

Gli immobili pignorati, per quanto attiene alla strada di accesso al fabbricato, i piazzali di manovra, servizi e camminamenti - distinti alla P.Ila 6 Sub. 48 BCNC – oltre alla fossa biologica, il depuratore ed il deposito GPL con l'area di perinenza - distinti alla P.Ila 6 Sub. 49 BCNC – con le relative spese di amministrazione, di assicurazione e di conto corrente, fanno parte del “Condominio Pieve a Bozzone” amministrato da La Consuma amministrazioni immobiliari di Susanna Gualtierotti Marri con sede in Siena Via Garibaldi n.51, per una quota millesimale pari a 104,195 millesimi come da tabella n.4 “ripartizioni aree esterne condominiali”. L'amministratore dichiara che alla data del 5/12/2025 la proprietà esecutata non ha debiti condominiali e non vi sono lavori di straordinaria manutenzione deliberati o in fase di esecuzione, nè liti pendenti o cause in corso con fornitori o con condomini (**Allegato E**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 5

Il sottoscritto non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici ed i beni non risultano gravati 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.
- € 200,00 + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa) per la cancellazione del verbale di pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO N. 7

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione situato nel comune di Siena in

Strada di Pieve al Bozzone n.48/A Loc. Pieve a Bozzone, a circa 5 km dalla città,

disposto su due piani (terreno e primo) collegati tra loro mediante scala interna, con

ingresso indipendente da giardino esclusivo su tre lati e così composto: il piano

terreno si sviluppa su due livelli dove nella parte più alta troviamo ingresso, studio,

ripostiglio sottoscala e bagno-WC, nella parte più bassa cucinotto e soggiorno con

camino dove con ampia porta sul lato sud-ovest si accede al giardino esterno; al

piano primo disimpegno, due camere, bagno-WC, e ripostiglio accessibile con scala

a pioli, per una superficie netta complessiva dei due piani pari a **117 mq** ed utile lorda

156 mq, con altezze interne che vanno da **3,00 m** a **4,60 m** al piano terreno e da **2,55**

m a **3,80 m** al piano primo; è annesso il suddetto giardino esterno esclusivo che ne

permette l'accesso ed avente una superficie di circa **270 mq (Foto da n.1 a n.21)**. E'

pertinenziale del suddetto appartamento un posto auto scoperto di **26 mq (Foto n.22**

e n.23), inoltre fa parte del compendio un appezzamento di terreno contraddistinto

alla particella n.58 del Fg.73 della superficie di circa **883 mq (Foto n.24 + aerea)**

confinante con lo spazio condominiale identificato come bene comune non censibile

sub.49 della particella 6. Tutto quanto sopra per la quota di proprietà indivisa pari a

7/10 della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di proprietà indivisa pari a 3/10

del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX. Completa la consistenza la comproprietà indivisa

pari a 1/4 della particella di terreno n.59 del Fg.73, adiacende alla sopracitata

particella n.58, ad uso strada di accesso di circa **205 mq (Foto n.24 + aerea)**.

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è un antico ed articolato complesso

denominato "Pino e Podernuovo", recentemente ristrutturato conservando l'involucro

edilizio secondo gli input prioritari imposti dalle norme sul rispetto storico e

paesaggistico a cui l'intervento è risultato vincolato, con la creazione all'interno del

palazzo storico di 10 appartamenti oltre a 2 capanne esterne, parcheggi, piazzali e aree a verde, a seguito di apposito Piano di Recupero del Comune di Siena dell'anno 2006, situato lungo la strada che da Siena porta a Vico d'Arbia, sul declivio che risale dal fondovalle del torrente Bozzone, in località Pieve a Bozzone. L'unità abitativa oggetto della presente procedura ha i paramenti esterni intonacati, gli infissi in legno con persiane verniciate, la copertura ordita con travi, travicelli e mezzane in cotto con all'esterno laterizio in tegole e coppi; la parte rialzata del piano terreno ha i soffitti in voltine di cotto. L'intera ristrutturazione ha previsto il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio attraverso l'isolamento termico delle pareti esterne e delle coperture, oltre all'isolamento acustico dei solai. All'esterno della porta di ingresso che dal giardino accede al soggiorno è installata in aderenza una pergola in legno di **27mq** con sottostante pavimentazione in laterizio, dotata di sovrastante copertura in canniccio e telo ombreggiante di tipo permeabile, idonea per una migliore fruibilità dello spazio esterno nella stagione più calda. All'interno dell'appartamento i pavimenti del piano terreno sono in monocottura, quelli del piano primo sono in parquet. La scala interna di collegamento tra i due piani è rifinita in marmo. L'esposizione è su tre lati: nord, ovest e sud. Le condizioni di manutenzione sono ottime.

I debitori esecutati sono titolari in quota parte indivisa anche delle superfici condominiali identificate come beni comuni non censibili sub.48 e sub.49 della particella 6 del foglio 73 (strada di accesso, piazzali di manovra, camminamenti, fossa biologica, depuratore, deposito GPL con area di pertinenza) posti a servizio dell'appartamento pignorato e delle restanti unità immobiliari facenti parte il condominio, sussistendo in modo inequivoco rapporto di pertinenzialità. L'unità abitativa oggetto della presente procedura gode di servitù di passaggio esercitata su disimpegno, scale e vano ascensore identificati come BCNC al sub.51 p.la 6 del

foglio 73 al solo fine dell'accesso al tetto del fabbricato per la manutenzione dell'antenna tv o satellitare.

Confini: XXXXXXXXXXXXXXXX, passaggi a comune, salvo se altri.

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

Comune di Siena – catasto fabbricati

Immobile	Fg	P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	rendita	Foto
abitazione	73	6	19	A/2	3	8 vani	Totale 173 mq	€ 1.094,89	da n.1 a n.21
giardino			34						
posto auto			39	C/6	1	26mq	26mq	€ 60,43	n.22 e 23

Comune di Siena – catasto terreni

Fg.	P.Ila	Porz.	Qualità classe	Sup.			Reddito		Foto
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
73	58		seminativo	3	08	83	€ 2,05	€ 2,05	n.24, aerea
73	59		seminativo	3	02	05	€ 0,48	€ 0,48	n.24, aerea

L'unità immobiliare abitativa è occupata dai debitori eseguiti a titolo di residenza principale.

RISPOSTA AL PUNTO N. 8

I beni immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare trovano corrispondenza tra la descrizione dei cespiti 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'unità abitativa è stata depositata con protocollo n. SI0115068 in data 20/08/2009, e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto o

comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010. In particolare si notano differenze al piano terreno per la presenza del camino in angolo del soggiorno, di un cavedio interno nel cucinotto per la fuoriuscita in copertura della canna fumaria della caldaia murale, due scalini aggiuntivi per il collegamento con la zona più alta, una nicchia ricavata nella parete dello studio. Quanto sopra, come già indicato non costituisce motivo di aggiornamento.

RISPOSTA AL PUNTO N. 10

Urbanisticamente l'appartamento con il giardino esclusivo, il posto auto e le due particelle di terreni ricadono in area PAE4 – sistema delle crete – sottosistema del paesaggio Crete dell'Arbia, art.87 delle NTA ed in area di pertinenza dei Beni storico-architettonici, art.53 delle NTA. Si allega il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto al Comune di Siena (**Allegato "F"**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 11

L'abitazione 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 di accesso agli atti inoltrata dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Siena, oltre ai riscontri tecnici peritali durante l'accertamento in loco.

Lo scrivente ha reperito la relativa attestazione di conformità – certificazione di abitabilità (**Allegato G**).

L'unità immobiliare in oggetto, assieme alla maggior consistenza del fabbricato denominato con il toponimo "Podere Pino e Podernuovo", è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- N. 42939 / 2006 DIA prot. n.25153 del 12/05/2006 con la quale si autorizzavano i

lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio principale.

- N. 46031 / 2007 Permesso di Costruire rilasciato in data 03/12/2007 a seguito di

approvazione del piano di recupero con delibera C.C n.166 del 08/08/2006.

- N. 59226 / 2011 Attestazione di conformita' in sanatoria rilasciata il 4/04/2013 per le

opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

- N. 68295 / 2014 SCIA del 04/06/2014 per i lavori di finitura all'interno degli alloggi

identificati con i subb. 17, 20, 21, 22, 24 – Fine lavori presentata il 10/10/2014.

- N. 76502 / 2016 Autorizzazione paesaggistica per la realizzazione della pergola

esterna con la pavimentazione.

- N. 972 / 2018 CILA per per la realizzazione della pergola esterna con la

pavimentazione.

In epoca presumibilmente successiva, per adattamento alle personali esigenze

abitative, è stato realizzato un camino nell'angolo del soggiorno del piano terreno, un

cavedio interno in muratura nell'angolo del cucinotto per la fuoriuscita in copertura

della canna fumaria della caldaia murale, un ripostiglio ricavato nel volume sottotetto

del piano primo ed accessibile con scala a pioli, oltre allo spostamento della porta del

bagno del piano primo. Quanto precede appare riconducibile al concetto di

"Tolleranze Costruttive" di cui al comma 2-bis dell'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia

DPR 380/01: *"Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre*

tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore

dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non

strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione

delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di

manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di

rappresentazione progettuale delle opere"

Come previsto dal comma 3 dell'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia DPR 380/01: *“Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”*

RISPOSTA AL PUNTO N. 12

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio anagrafe del comune di Siena e successivo sopralluogo si rileva che l'appartamento pignorato è occupato dai debitori esegutati a titolo di residenza principale fin da data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento. Si allega il certificato storico di residenza e stato di famiglia (**Allegato H**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 13

A seguito di richiesta presso i competenti uffici dello stato civile del comune di Siena è risultato che i debitori esegutati non sono coniugati (**Allegato H**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 14

I debitori esegutati risultano non coniugati.

RISPOSTA AL PUNTO N. 15

Gli impianti elettrico ed idrotermosanitario risultano in perfetto funzionamento e stato manutentivo. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è con termosifoni e caldaia murale alimentata a GPL, con serbatoio esterno centralizzato da 5000 litri a servizio anche delle restanti unità abitative e con misuratore dei singoli consumi; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con punti luce in ogni stanza.

Lo scrivente ha reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrotermosanitario come pure l'Attestato di Certificazione Energetica che riporta una classe energetica E pari a un prestazione energetica globale di 106,982 kWh/mq anno (**Allegato I**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 16

Gli immobili pignorati sono vendibili in un unico lotto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 17

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare lo scrivente procede al calcolo della superficie commerciale del fabbricato residenziale partendo dalla superficie lorda di riferimento rilevata dalle risultanze dei rilievi effettuati 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 dei 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 dei beni immobili oggetto di esecuzione, essa viene effettuata mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai beni 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 quelli 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 quanto attiene al fabbricato lo scrivente provvede

alla stima del più probabile valore di mercato per superficie commerciale con

riferimento alla destinazione residenziale.

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: SIENA

Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTE AL NUCLEO

ABITATIVO PRINCIPALE ED ALLE FRAZIONI RESIDENZIALI Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2 Destinazione: Residenziale – Tipologia: Abitazioni civili -

Stato conservativo: normale - Valore MIN €/mq 1.950 - MAX €/mq 2.650.

b) Valori agricoli medi della provincia di Siena dell'anno 2024: viene presa a

riferimento la regione Agraria n.4 – Montagnola – Comuni di Chiusdino, Monticiano,

Siena, Sovicille con valori di riferimento stimati nella misura di €/ha 11.300,00 per i

seminativi.

c) Agenzie di intermediazione immobiliare:

Il prezzo di mercato per l'immobile descritto come ai punti precedenti, prendendo a

riferimento zone paragonabili del Comune di Siena previo accertamento presso le

inserzioni dei portali immobiliari specializzati, ha confermato i valori dell'OMI e

dell'Ufficio del Territorio di Siena collocandosi nella fascia più alta della forbice

rilevata dall'Osservatorio, in considerazione della domanda di immobili residenziali

nella campagna limitrofa alla città, per beni simili posti in questo contesto, sia sul

mercato di zona che provinciale.

Calcolo della superficie commerciale degli immobili del LOTTO UNICO

CIVILE ABITAZIONE + GIARDINO E POSTO AUTO

(Comune di Siena F. 73 P.LLA 6 SUBB. 19, 34, 39)

Tipo superficie	Sup. utile	% correzione	Sup. commerciale
Residenziale PT-1	156 mq	1 (nessuna)	156 mq
Posto auto scoperto	26 mq	0,20 (20%)	5,20 mq
Resede-giardino	270 mq	117 mq x 0,10 (10%)	11,70 mq
		117 mq x 0,02 (2%)	2,34 mq
		36 mq x 0,005 (0,5%)	0,18 mq

TOTALE 175,42 mq

TERRENO confinate con l'area condominiale contraddistinta al sub. 49 (Comune di

Siena Foglio 73 P.Ila 58)

TOTALE 883,00 mq

Nel lotto unico è ricompresa anche la quota di comproprietà indivisa pari a 1/4 della particella di terreno n.59 del Fg.73, adiacende alla sopracitata particella n.58, ad uso strada di accesso, di circa 205 mq, la quale si ritiene di non attribuibile valore commerciale.

Calcolo del più probabile valore commerciale di mercato del lotto unico:

Si ritiene corretto eseguire una stima basata sulla comparazione dei beni oggetto della procedura (c.d. "soggetti 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 (Pieve a Bozzone – Vico d'Arbia) si sono reperiti solamente quattro immobili in vendita:

1) Quadrilocale di mq 128 nello stesso complesso condominiale "Pino e Podernuovo" di cui fa parte la porzione oggetto di stima nella presente

procedura, promosso in vendita dall'agenzia "Il Rinascimento Immobiliare" al

prezzo di € 240.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.875,00)

2) Trilocale di nuova costruzione di mq 100 in Loc. Pieve a Bozzone – Vico d'Arbia

promosso in vendita dall'agenzia "Immobiliare i Tigli" al prezzo di € 295.000,00

(prezzo/mq richiesto € 2.950,00)

3) Quadrilocale di nuova costruzione di mq 124 in Loc. Pieve a Bozzone – Vico

d'Arbia promosso in vendita dall'agenzia "Immobiliare i Tigli" al prezzo di €

395.000,00 (prezzo/mq richiesto € 3.185,48)

4) Trilocale di nuova costruzione di mq 117 in Loc. Val di Pugna – Santa Regina

promosso in vendita dall'agenzia "Immobiliare Turchi" al prezzo di € 345.000,00

(prezzo/mq richiesto € 2.948,72)

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:

- € 1.687,50/mq per il comparabile 1,

- € 2.655,00/mq per il comparabile 2,

- € 2.866,93/mq per il comparabile 3

- € 2.653,85/mq per il comparabile 4

Il prezzo medio così ottenuto $[(€ 1.687,50 + € 2.655,00 + € 2.866,93 + € 2.653,85) / 4]$ è pari a € 2.465,82/mq.

Al solo scopo di riscontro e verifica tale valutazione effettuata con il metodo

comparativo risulta perfettamente compatibile con i valori OMI della fascia più alta,

circostanza che avvalora l'attendibilità della stima sopra esposta.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Avremo pertanto:

- CIVILE ABITAZIONE+GIARDINO E POSTO AUTO F. 73 P.LLA 6 SUBB. 19, 34, 39

mq 175,42 x € 2.500,00/mq = € 438.550,00

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, pertanto: € 438.550,00 – 15% = € 372.767,50

- TERRENO (Comune di Siena Foglio 73 P.la 58)

seminativo Ha 00.08.83 x € 11.500,00/ha = € 1.015,45

Pertanto avremo € 372.767,50 + € 1.015,45 = € 373.782,95

Il più probabile valore immobiliare degli immobili del LOTTO UNICO risulta essere pari a CT € 374.000,00 (trecentosettantaquattromila00).

RISPOSTA AL PUNTO N. 18

L'abitazione con il giardino, il posto auto e la particella di terreno n.58 sono pignorati per la quota della proprietà di 7/10 alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota della proprietà di 3/10 al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

La particella di terreno n.59 ad uso strada di accesso è pignorata per la quota indivisa di entrambi i debitori esegutati pari ad 1/4.

Il sottoscritto ha verificato l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari della particella n.59, con esito negativo (sulla p.la 59 del Fg.73 gravano le medesime formalità pregiudizievoli gravanti contro i debitori esegutati) (**Allegato C**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 19

Gli immobili sono pignorati per le sopracitate quote del diritto di proprietà.

RISPOSTA AL PUNTO N. 20

Non si rinvencono immobili abusivi e/o non sanabili.

La presente relazione peritale si compone di n. 156 pagine compresi gli allegati.

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

Allegati:

A) Relazione di primo accesso unitamente al custode IVG.

B) Visura catastale, foglio di mappa, elaborato planimetrico, planimetria
catastale, planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio, copia del titolo di
provenienza degli immobili pignorati.

C) Ispezioni Ipotecarie relative agli immobili pignorati.

D) Carta dei vincoli sull'area.

E) Tabella millesimale e dichiarazione dell'amministratore condominiale.

F) Certificato di destinazione urbanistica.

G) Dichiarazione di abitabilità.

H) Certificato storico di residenza e stato di famiglia, dichiarazione di stato libero.

I) Dichiarazione di conformità degli impianti idrotermosanitario ed elettrico, oltre
ad Attestazione di Certificazione Energetica.

L) Documentazione fotografica.

Poggibonsi, 13 dicembre 2025

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI