

Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siena Giudice Dottor Flavio Mennella in data 12 Marzo 2025 ha nominato esperto ex art 568 c.p.c., nella procedura esecutiva 202/2024, promossa da Banca Monte Dei Paschi di Siena S.r.l. (cf: 0088406026) contro le Signore [REDACTED] e [REDACTED], la sottoscritta Barbara Magrini, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Siena al n.230, con studio in Siena, Strada Massetana Romana 2, mail:barbara.magrini@pec.architettisiena.it, con i seguenti compiti:

- 1 Verifichi 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 l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicano i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi:
 - i vincoli derivanti da contatti 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



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 dei 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 dall'ex coniuge dell'esecutato che si occupa dell'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 (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. 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 l'art.560, §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, ancorchè 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 dei 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, §6 della l. 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 46, §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 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 alleghi alla relazione, senza espungere alcuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene è 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 previamente determinato – allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore



esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dell'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, verranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). 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 Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutanti 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 vedere 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 dei 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 del 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 (normalmente 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 della 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.

18 Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico 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 per l'intero immobile;

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

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 telefonico e di posta elettronica dell'esperto 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 delle 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 ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di



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

- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquistati dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;

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



RELAZIONE PERITALE

In adempimento al mandato ricevuto, la sottoscritta:

- ha esaminato la documentazione presente nel fascicolo telematico della procedura;
 - ha eseguito accertamenti presso gli enti pubblici;
 - ha effettuato il sopralluogo in data 10 Luglio 2025 alle ore 9,30 con il Dottor Augusto Marcasciano dell'IVG di Siena (allegato 1);
- ed è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Dott.ssa Marta Dell'Unto.

- 1) Verificare 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.

Per i beni pignorati nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile redatta in data 23 Gennaio 2025 dal Notaio Dott. Candore Carmelo in Arcisate. È stato provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio la documentazione catastale inerente all'immobili pignorati.

I beni oggetto di pignoramento censiti al Catasto fabbricati del Comune di Colle Val d'Esa e correttamente identificati sono:

- 1) Abitazione e resede - Loc. Rigolino 44/A, piano terra e piano primo, 53034 Colle Val d'Elsa (SI)**

Foglio 7	Part. 201	Sub 4§5	Categoria A/2	Classe 3	Consistenza 10,5 vani	Rendita Euro 330,53
-------------	--------------	------------	------------------	-------------	--------------------------	------------------------



L'abitazione è posta all'interno del resede privato, catastalmente si configura come unico appartamento anche se risulta suddiviso in tre unità abitative, ciascuna con ingresso indipendente e confina con la strada vicinale di Rigolino, con la particella 234 della stessa proprietà e con la P.lla 220 della Sig.ra [REDACTED].

2) Terreno - Loc. Rigolino, 53034 Colle Val d'Elsa (SI)

Foglio	Part.	Sub	Qualità Classe	Classe	Superficie	Reddito dominicale ed agrario
7	234		Seminativo	3	00 10 50	Euro 2,98

Il terreno è in continuità con il resede privato dell'abitazione, confina con la strada vicinale di Rigolino, con la particella 201 della stessa proprietà e con la P.lla 220 della Sig.ra [REDACTED].

I beni oggetto di pignoramento sono intestati alle Signore:

- [REDACTED] con diritto di proprietà per 1/2;
- [REDACTED] con diritto di proprietà per 1/2.

La documentazione catastale (allegato 2) dei beni pignorati è stata trasmessa via email al custode giudiziario in data 16/04/2025.

Non si rilevano carenze nella documentazione presentata.

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale del compendio pignorato sito in Loc. Rigolino 44/A, 53034 Colle Val d'Elsa (SI), si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 23 Gennaio 2025 dal Notaio Dott. Candore Carmelo in Arcisate, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 02/12 2025 (allegato 3).

- Per i beni distinti al catasto fabbricati del comune di Colle Val d'Elsa al F. 7 P.lla 201 sub. 485 e al catasto terreni del comune di Colle Val d'Elsa al F. 7 P.lla 234:

- a [REDACTED], proprietarie ciascuna per la quota di 1/2 degli immobili in oggetto, è pervenuta per atto di compravendita del 24/08/2006 rep. n. 35746/14994, Notaio Mandarini Alfredo di Siena, trascritto il 30/08/2006 nn. 10483/6259 da potere di [REDACTED]; (allegato 4)
- a Marchetti Marco e Torri Silvia, proprietari ciascuno per la quota di 1/2 degli immobili in oggetto, è pervenuta per atto di compravendita del 14/03/1997 rep. n. 11493, Notaio Basile Giovanna di Empoli, trascritto il 26/03/1997 nn. 2399/1746 da [REDACTED].

2) Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:

a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;



b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato.

a) La documentazione catastale relativa agli immobili pignorati è stata acquisita presso l'Ufficio del Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Siena in data 21/03/2025. Le planimetrie catastali del fabbricato (allegato 2) non risultano conformi allo stato attuale dei luoghi, a causa di alcune modifiche sia interne sia esterne e, soprattutto, perché il compendio pignorato - formalmente costituito da un'unica abitazione con resede e appezzamento di terreno - risulta oggi suddiviso in tre unità abitative. Tale frazionamento non è sanabile, in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Colle di Val d'Elsa.

b) Il titolo di provenienza dei beni distinti al catasto fabbricati del comune di Colle Val d'Elsa al F.7 P.IIa 201 e al catasto terreni al F. 7 P.IIa 234 è:

- a [REDACTED] proprietarie ciascuna per la quota di 1/2 degli immobili in oggetto, è pervenuta per atto di compravendita del 24/08/2006 rep. n. 35746/14994, Notaio Mandarinini Alfredo di Siena, trascritto il 30/08/2006 nn. 10483/6259 da potere di [REDACTED]; (allegato 4)
- a [REDACTED] proprietari ciascuno per la quota di 1/2 degli immobili in oggetto, è pervenuta per atto di compravendita del 14/03/1997 rep. n. 11493, Notaio Basile Giovanna di Empoli, trascritto il 26/03/1997 nn. 2399/1746 da [REDACTED].

3) Rediga l'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 contatti 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 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;

Per la verifica della continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale del compendio pignorato sito in Colle Val d'Elsa, Loc. Rigolino 44/A, si fa riferimento alla certificazione notarile redatta in data 23 Gennaio 2025 dal Notaio Dott. Candore Carmelo in Arcisate, nonché all'ispezione ipotecaria ordinaria per immobile aggiornata al 2 dicembre 2025 (allegato 3).

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 10484/2343 del 30/08/2006: ipoteca volontaria derivante da mutuo a favore di MPS S.p.a. (C.F. 00884060526) contro [REDACTED].



- TRASCRIZIONE NN. 1/1 del 02/01/2025: pignoramento immobiliare a favore di MPS S.p.a. (C.F. 00884060526) contro [REDACTED].

Sui i beni oggetto di pignoramento e sull'area ove sono collocati non ricade nessun vincolo.

- 4) ***Riferisca se l'immobile è parte di 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.***

I beni oggetto di pignoramento posti sito in Colle Val d'Elsa, Loc. Rigolino 44/A non fanno parte di un condominio costituito.

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

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né gravami da censi o livello.

- 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 dall'ex coniuge dell'esecutato che si occupa dell'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;

Le formalità vincoli e oneri che dovranno essere cancellati e che non risulteranno opponibili all'acquirente, con i relativi costi di cancellazione sono i seguenti:



- ISCRIZIONE NN. 10484/2343 del 30/08/2006: ipoteca volontaria derivante da mutuo a favore di MPS S.p.a. (C.F. 00884060526) contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Il costo di cancellazione è dato dalla sola taxa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

- TRASCRIZIONE NN. 1/1 del 02/01/2025: pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Il costo di cancellazione è di € 294,00 di cui € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972), € 35,00 per la taxa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

- 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 (nel caso di terreni); 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. 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 l'art.560, §6 c.p.c.;***

Il compendio pignorato comprende un ex annesso rurale trasformato in abitazione indipendente, corredato da un ampio resede (F.7 P.IIIa 201 sub 5 e P.IIIa 234), situato a circa 2,5 km dal centro storico di Colle Val d'Elsa, in un'area prevalentemente agricola, seppur interessata da processi di trasformazione dei caratteri paesaggistici e ambientali originari.

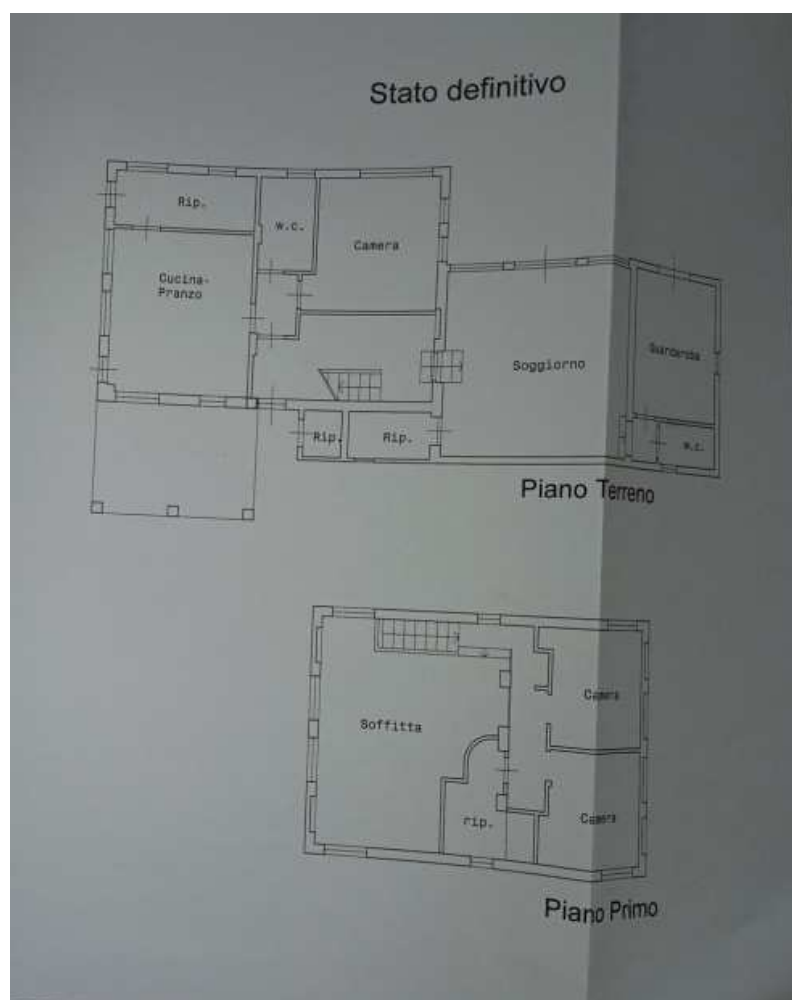
L'immobile fa parte di un nucleo di case sparse denominato Rigolino, dove tutti i fabbricati hanno perso da tempo la loro funzione agricola trasformandosi in civili abitazioni.

L'ex capanna si sviluppa lungo la strada Rigolino-Borgatello del piccolo borgo rurale e si compone di due corpi rettangolari: uno a due livelli e l'altro a un solo piano. L'edificio è realizzato in muratura portante, con prospetti per lo più intonacati, mentre il fronte Est è stato lasciato a vista, mantenendo la trama del vecchio grigliato in mattoni, elemento caratteristico delle antiche capanne. La struttura muraria presenta spessori modesti che rilevano una mediocre coibentazione dell'involucro: anche le chiazze di umidità rilevate in diversi locali del piano terra evidenziano ponti termici non risolti. La copertura è a due



falde, con struttura lignea in travi e travicelli tinteggiati, e manto in tegole marsigliesi; anche il solaio del primo piano presenta la stessa struttura in legno. I prospetti sono caratterizzati da numerose aperture di diversa dimensione. Sul fronte Nord, in corrispondenza della zona giorno dell'abitazione, sono state realizzate due ampie tettoie, con struttura in legno.

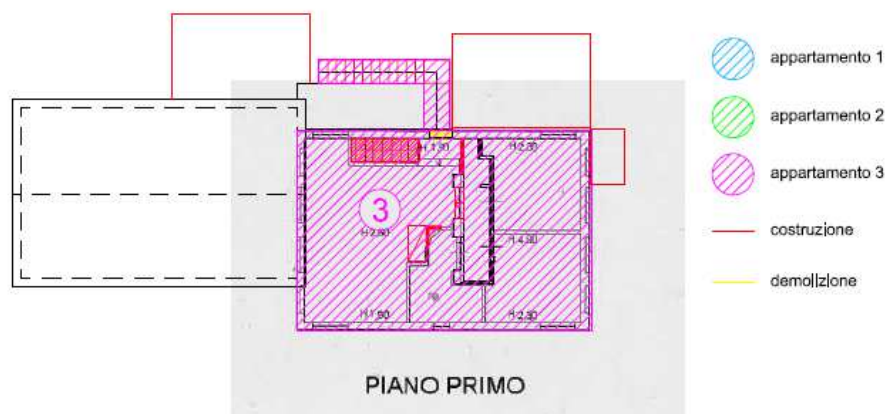
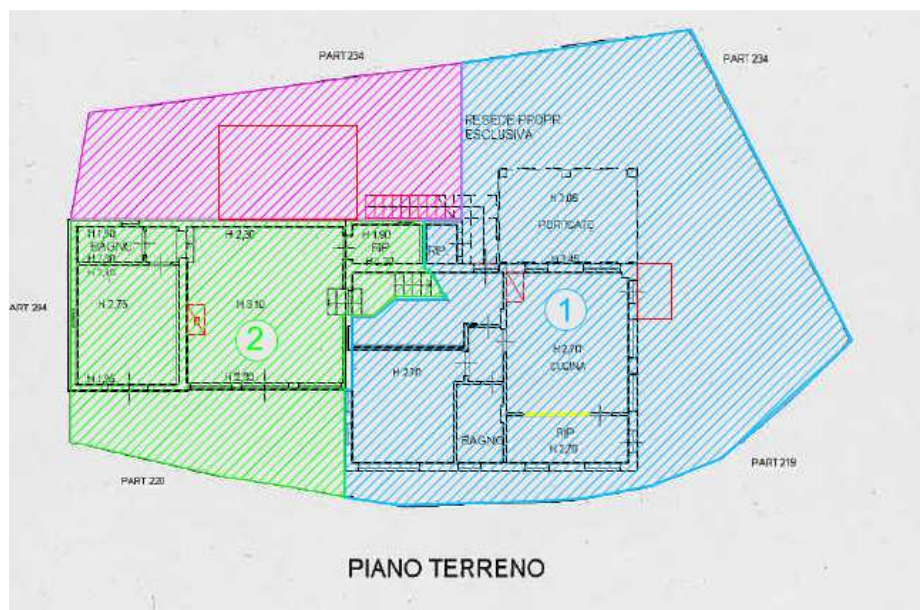
Il fabbricato è stato oggetto di un'importante ristrutturazione che ha trasformato l'annesso in un'unità abitativa: il processo costruttivo si è concluso burocraticamente con il deposito finale della variante al Permesso a Costruire n.30 del 16/03/2008 (P.E. 194/2006) e dell'attestazione di agibilità con pratica edilizia 2012/122/DV prot. 7965 del 30/05/2012.



Estratto dalla tavola "Deposito di variante al PaC n.30/2008"
- Stato finale, P.E. 2012/122/DV prot. 7965 del 30/05/2012 -

Al piano terra erano stati realizzati un soggiorno, una zona pranzo/cucina, una camera, due bagni e vari locali di servizio (disimpegno, ripostigli e guardaroba). Una scala in legno, collocata nel disimpegno, conduceva al piano superiore, composto da due camere, un bagno e uno spazio adibito a soffitta.



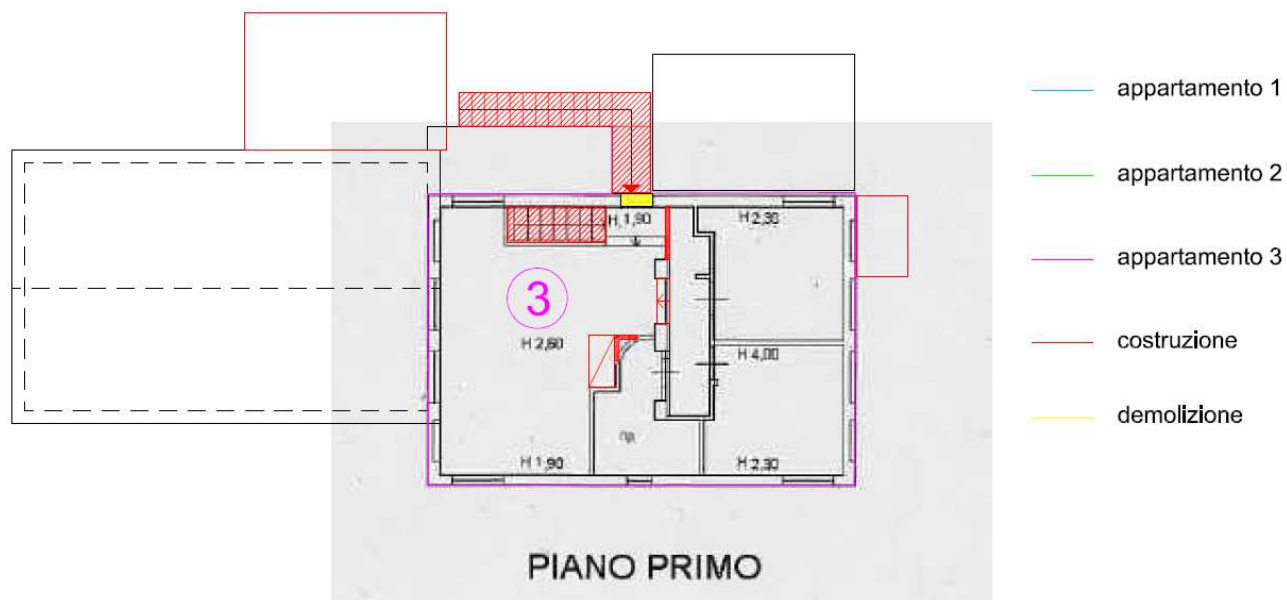
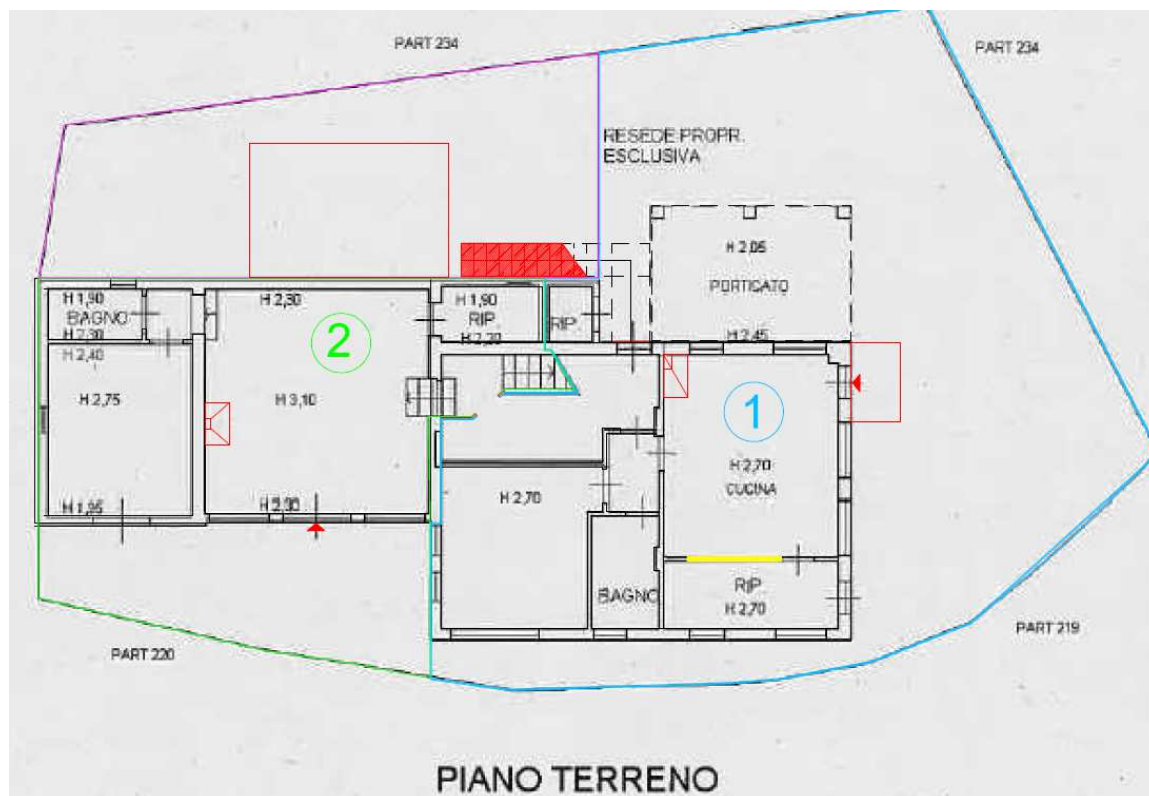


Stato dell'unità abitativa al sopralluogo del 10 luglio 2025

Al momento del sopralluogo, il fabbricato è risultato suddiviso in tre appartamenti con ingressi indipendenti, ottenuti mediante la tamponatura di alcune aperture con materiali leggeri (legno o cartongesso). È comunque mantenuta la completa fruibilità del bene grazie alla presenza di una porta realizzata nel tramezzo posticcio tra gli appartamenti 1 e 2.

Le suddette modifiche interne non comportano alterazioni né alla struttura portante né alla sagoma dell'edificio. Le uniche trasformazioni esterne rilevabili a vista consistono nella realizzazione di una scala in legno sul fronte nord, che consente l'accesso indipendente all'appartamento ricavato nel sottotetto (appartamento 3), nella trasformazione di una finestra in portafinestra per la realizzazione della porta d'ingresso del medesimo appartamento, nonché nelle tettoie realizzate nei resedi degli appartamenti 1 e 3.

In entrambi i casi, le tettoie dovranno essere adeguate alla normativa urbanistica vigente mediante la rimozione delle coperture per trasformarle in pergolati permeabili. Anche la struttura relativa all'appartamento 1, sebbene individuata nella planimetria catastale come porticato, nelle tavole grafiche del PdC 30/2008 risulta pergolato e, pertanto, dovrebbe essere una struttura con copertura permeabile.



Stato dell'unità abitativa al sopralluogo del 10 luglio 2025



Appartamento 1

L'appartamento occupa una porzione del piano terra del fabbricato ed è stato reso autonomo rispetto al resto dell'abitazione mediante la realizzazione di una parete in cartongesso in aderenza alla scala di collegamento con il piano primo.

L'unità è dotata di un ampio resede privato che comprende, oltre a una porzione del subalterno 5 della particella 201, anche una porzione della particella censita al Catasto Terreni al Foglio 7, particella 234. Nell'area esterna, in parte a prato, sono state installate una casetta in legno da giardino, un posto auto ombreggiato, un porticato in legno realizzato in aderenza al fabbricato e protetto verticalmente da pannelli in plexiglass ed una tettoia sempre in legno a protezione della porta d'ingresso.

Dal giardino si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura. La zona cucina è stata ricavata all'interno di un precedente ripostiglio ed è stata messa in comunicazione con il soggiorno mediante la realizzazione di un ampio arco, garantendo così la creazione di un ambiente unico di adeguata fruibilità.

Un piccolo disimpegno consente l'accesso alla zona notte, composta da una camera da letto, uno studio e un bagno. Lo studio è stato realizzato nel disimpegno della scala interna e, nella parete che lo divide dall'appartamento contiguo, è stata realizzata una porta che mantiene di fatto l'unitarietà con il resto dell'immobile.

L'appartamento presenta finiture di tipo ordinario: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del bagno; le pareti risultano intonacate e tinteggiate di bianco, mentre i soffitti sono caratterizzati da travicelli in legno e mezzane a vista. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno. L'altezza interna dei locali è pari a 2,70 m.

Il riscaldamento degli ambienti è garantito da un termocamino collocato nel soggiorno; la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia murale alimentata a gas metano, installata all'interno di un ripostiglio esterno. Nei principali vani abitativi, ovvero soggiorno e camera da letto, sono inoltre presenti venticonvettori con unità esterna.

Lo stato di conservazione dell'appartamento evidenzia la presenza di fenomeni di umidità sulle murature perimetrali, particolarmente accentuati nella camera e nella zona di ingresso al soggiorno, come rilevato in sede di sopralluogo.

Appartamento 2

L'appartamento occupa la porzione residua del piano terra ed è costituito da un corpo di fabbrica ad un unico livello, con solaio di copertura a capanna realizzato mediante travi, travicelli e mezzane tinteggiate di bianco.

Come già descritto per l'unità precedente, l'immobile è stato reso autonomo rispetto al resto dell'abitazione contigua tramite la realizzazione di una parete in cartongesso in aderenza alla scala di collegamento con il piano primo e mediante la posa di un solaio in tavolato di legno a chiusura del vano scala, al fine di separare l'unità dal livello superiore. Lo spazio residuo così ricavato è attualmente adibito a ripostiglio a servizio dell'appartamento.

L'unità abitativa è dotata di un piccolo resede pavimentato sul fronte Sud, dal quale si accede direttamente al soggiorno. Un angolo cottura è stato ricavato all'interno del precedente ripostiglio: tale ambiente è provvisto di una piccola finestra e presenta un'altezza media di circa 2,10 m. La destinazione d'uso di questo vano è stata modificata rispetto all'ultimo titolo edilizio (Deposito di variante al P.a C. n. 30/2008 – Stato finale, P.E. 2012/122/DV, prot. n. 7965 del 30/05/2012), passando da ripostiglio a cucinotto. Tale destinazione non potrà essere mantenuta in quanto non risultano soddisfatti i requisiti igienico-sanitari, sia per le ridotte dimensioni in pianta (circa 3,40 mq) sia per l'altezza interna (2,10 m).



Un piccolo disimpegno consente l'accesso alla zona notte, composta da una camera da letto e da un bagno. La camera non è regolare perché ha un'altezza media di circa 2,35 ml, inferiore all'altezza minima degli ambienti abitabili di 2,70 ml. Anche il bagno ha un'altezza media di 2,10 ml. invece di 2,40 ml.

L'unità immobiliare presenta finiture di tipo ordinario: i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in ferro.

Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da un termocamino collocato nel soggiorno, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un bollitore elettrico comune all'appartamento 3, situato al piano primo.

Lo stato di conservazione dell'immobile evidenzia la presenza di fenomeni di umidità sulle murature perimetrali, in particolare su quelle esposte a Nord e su quelle pareti che hanno uno spessore murario pari o inferiore a 20 cm.

Appartamento 3

L'appartamento occupa il piano primo del fabbricato ed è stato reso autonomo rispetto al resto dell'abitazione mediante la realizzazione di una scala esterna in legno posta sul fronte Nord e la posa di un solaio in tavolato di legno a chiusura del vano scala interno, al fine di separare funzionalmente l'unità dal livello inferiore.

L'unità è dotata di un ampio resede privato che comprende, oltre a una porzione del subalterno 5, anche la particella censita al Catasto Terreni al Foglio 7, particella 234. L'area esterna, sistemata prevalentemente a verde, ospita un parcheggio lungo la strada di Rigolino con capienza di circa tre/quattro autovetture, nonché ulteriori manufatti accessori in legno ad uso giardino. Nella porzione pavimentata del resede è inoltre presente una tettoia in legno, realizzata in aderenza al fabbricato, che non risulta autorizzata da alcun titolo edilizio.

Dal giardino si accede all'abitazione tramite la scala esterna in legno e la porta d'ingresso è stata realizzata trasformando la finestra esistente in porta. L'unità si compone di due camere da letto, un bagno e di un soggiorno con angolo cottura ricavato all'interno della soffitta, ovvero nella porzione di sottotetto caratterizzata da un'altezza interna media pari a circa 2,25 m.

La destinazione d'uso di tale vano risulta differente rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito (Deposito di variante al P.d.C. n. 30/2008 – Stato finale, P.E. 2012/122/DV, prot. n. 7965 del 30/05/2012), in quanto trasformata da soffitta a soggiorno/cucina. Tale destinazione non risulta mantenibile poiché non è soddisfatto il requisito igienico-sanitario relativo all'altezza interna minima, pari a 2,25 m anziché 2,70 m.

Il solaio di copertura è a capanna ed è realizzato con struttura in travi, travicelli e mezzane tinteggiate di bianco. I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno. L'altezza interna dei locali è pari a 2,70 m esclusivamente nei vani adibiti a camere da letto.

Il riscaldamento degli ambienti è assicurato da un termocamino collocato nel soggiorno, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un bollitore elettrico comune all'appartamento 2, ubicato al piano terra.

Le superfici del compendio pignorato non possono essere determinate sulla base dello stato dei luoghi rilevato, in quanto il fabbricato risulta attualmente suddiviso in tre unità abitative, anziché in un'unica unità come previsto dall'ultimo titolo edilizio legittimante che ne attesta la conformità (Permesso di Costruire n. 30/2008 e successiva variante – Stato finale, P.E. 2012/122/DV, prot. n. 7965 del 30/05/2012).

Tale suddivisione non è suscettibile di sanatoria, poiché alcuni locali non soddisfano i requisiti igienico-sanitari (cucina e camera dell'appartamento n. 2 e cucina/soggiorno



dell'appartamento n. 3) e, inoltre, l'intervento non rispetta le prescrizioni dell'art. 77 delle NTA del Piano Operativo adottato in materia di frazionamento degli edifici.

La citata norma, infatti, stabilisce che le unità abitative derivate da frazionamento debbano "risultare con una Superficie Edificata (SE) media non inferiore a 80 mq". Considerato che la superficie edificata complessiva dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a circa 200 mq, non risulta pertanto ammissibile la suddivisione in tre distinte unità abitative.

Le modifiche interne ed esterne sono sanabili con PdC in sanatoria o con SCIA alternativa al PdC, ad eccezione della tettoia posta nel resede dell'attuale "appartamento 3", perché il Piano Operativo del Comune di Colle Val d'Elsa, nell'area in cui è localizzato il bene pignorato, prevede solo la realizzazione di tettoie fotovoltaiche (art.78 delle NTA del PO). Per cui il compendio pignorato sarà costituito da un unico lotto.

- Abitazione con resede (F. 7 P.IIIa 201 sub. 4§5 e P.234) -

Le superfici nette dei vani sono le seguenti:

vano 1	mq	20,00
vano 2	mq	6,70
vano 3	mq	2,30
vano 4	mq	4,30
vano 5	mq	13,90
vano 6	mq	8,40
vano 7	mq	1,35
vano 8	mq	3,40
vano 9	mq	28,10
vano 10	mq	3,20
vano 11	mq	1,20
vano 12	mq	2,70
vano 13	mq	13,95
vano 14	mq	1,20
vano 15	mq	1,20
vano 16	mq	3,10
vano 17	mq	9,60
vano 18	mq	9,50
vano 19	mq	5,20
vano 20	mq	24,40
TOTALE	mq	163,95

- Resede privato -

Il resede pertinenziale del bene pignorato è costituito dall'area identificata al Catasto Fabbricati come subalterno 5 della particella 201, nonché dalla particella 234. Tale area risulta destinata prevalentemente a giardino, con superfici pavimentate antistanti gli accessi alle unità abitative; la restante porzione è sistemata a verde con manto erboso. Lo spazio esterno risulta in parte attrezzato con elementi accessori in legno e comprende un posto auto ombreggiato interno alla proprietà, oltre a ulteriori posti auto collocati lungo la viabilità del borgo.



Area esterna mq 1260,00

La superficie commerciale del lotto A) costituito da un appartamento e due posti auto (così come definita nel febbraio 2014 dalla consulta interassociativa della Provincia di Siena) risulta la seguente:

descrizione	incidenza		sup. commerciale	
Appartamento (PT e 1P): superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq 171,00	100%	mq	171,00
Locale accessorio (7 - PT) a servizio diretto dei vani principali: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq 2,00	20%	mq	0,40
Locale accessorio (20 - 1P) a servizio indiretto dei vani principali: superficie netta, murature interne ed esterne e 50% dei muri in comunione dell'appartamento	mq 27,00	35%	mq	9,45
Resede	mq 1260	15%	mq	32,56
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:			mq	213,41

La superficie commerciale complessiva del - LOTTO 213,41 mq.

Sui beni non grava alcun vincolo di tipo artistico, storico e/o alberghiero e non sono presenti finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale e lo stato di conservazione è buono come pure lo stato di manutenzione delle aree esterne.

- 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 ma identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;**
 - **se i dati indicati in pignoramento, ancorchè 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 indicati nel pignoramento identificano i beni pignorati:

- Catasto Fabbricati del comune di Colle Val d'Elsa al Foglio 7 Particella 201 sub. 485;
- Catasto terreni del comune di Colle Val d'Elsa al Foglio 7 Particella 234.



La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato dei luoghi ma identifica il bene 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.**

La planimetria catastale dell'appartamento (sub.4), pur identificando il bene, non è conforme allo stato dei luoghi perché non sono rappresentati i tramezzi interni realizzati successivamente all'intervento di ristrutturazione.

Tali difformità, se regolarizzate con i necessari titoli edilizi, comportano variazioni di consistenza o di rendita catastale. Per cui dovrà essere prodotta al catasto nuova planimetria, con un costo stimabile in € 70,00 per diritti catastali ed € 500,00 di spese tecniche, per un totale stimato di € 570,00. Questa spesa non sarà necessaria se sarà eseguito il ripristino dello stato legittimo.

Al fine di regolarizzare completamente la situazione catastale e renderla conforme allo stato dei luoghi, si rende necessario predisporre e presentare un tipo mappale per il passaggio della particella n. 234 dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, con successiva fusione della stessa con il resede del fabbricato.

Il costo dell'operazione è stimabile in € 150,00 per diritti catastali ed in € 1.000,00 per onorari e spese tecniche, per un importo complessivo stimato pari a € 1.150,00.

- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso dei terreni, il certificato di destinazione urbanistica.**

Nel Comune di Colle Val d'Elsa è vigente il Piano Operativo (allegato 7), l'area dove è posto il compendio pignorato ricade all'interno della perimetrazione del territorio rurale, "Zona E" in ambito "R3 - ambiti del mosaico colturale boscato e degli ecosistemi ripariali" (art.69 delle NTA), con disciplina d'intervento "t5": sono ammessi interventi ".. fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.." (art.27 delle NTA).

- 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, §6 della l. 28 febbraio 1985, n.47 e dell'art. 46, §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 questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto 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;

L'immobile oggetto di pignoramento consiste originariamente in una ex capanna rurale, successivamente oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia avviati a partire dall'anno 2000 dalla precedente proprietà.

Il completamento dell'intervento risulta formalizzato mediante le seguenti pratiche edilizie, che ne definiscono la conformità edilizia (cfr. Allegato 6):

- Concessione Edilizia n. 30 del 30/04/2008, relativa alla pratica edilizia n. 194/2009, prot. n. 16896 del 14/11/2006;
- Deposito di variante al Permesso di Costruire n. 30/2008 – Stato finale, P.E. 2012/122/DV, prot. n. 7965 del 30/05/2012;
- Attestazione di agibilità, rilasciata dall'Arch. Taddei Marcello, prot. n. 7966 del 30/05/2012.

A seguito di rilievo sommario, sono emerse difformità edilizie, solo parzialmente sanabili, come di seguito specificato.

Difformità non sanabili

1. Frazionamento in tre unità immobiliari

Il frazionamento dell'immobile in n. 3 unità abitative non risulta sanabile in quanto:

- alcuni locali non rispettano i requisiti igienico-sanitari (cucina e camera dell'unità n. 2; cucina/soggiorno dell'unità n. 3);
- l'intervento non è conforme alle prescrizioni dell'art. 77 delle NTA del vigente Piano Operativo, il quale stabilisce che le unità abitative derivate da frazionamento debbano presentare una Superficie Edificata (SE) media non inferiore a 80 mq.

Considerato che la superficie edificata complessiva dell'immobile è pari a circa 200 mq, non risulta pertanto ammissibile la suddivisione in tre distinte unità abitative.

2. Tettoie nel resede

Le tettoie realizzate nel resede non risultano conformi allo strumento urbanistico vigente. L'art. 78 delle NTA del Piano Operativo consente infatti esclusivamente la realizzazione di tettoie fotovoltaiche o pergolati, caratterizzati dalla permeabilità della copertura.

Conseguentemente, dovranno essere rimosse:

- le coperture in legno del porticato e della tettoia posta in corrispondenza dell'ingresso dell'unità n. 1;
- la copertura in onduline a servizio dell'unità n. 3.



Il costo stimato per la rimozione delle suddette opere è quantificabile in circa € 1.000,00.

Difformità sanabili

3. Modifiche interne ed esterne

Le modifiche interne (realizzazione di nuovi tramezzi) ed esterne (scala in legno esterna e porta di ingresso dell'unità n. 3) risultano sanabili mediante:

- Permesso di Costruire in sanatoria, oppure SCIA alternativa al PdC in sanatoria (art.134 LR 65/2014).

Il costo complessivo dell'operazione è stimabile in circa € 5.000,00, comprensivi di:

- sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 ai sensi dell'art. 136, comma 4, L.R. Toscana 65/2014;
- diritti di segreteria comunali pari a € 150,00;
- spese tecniche professionali.

A tali importi dovranno aggiungersi i costi per la variazione catastale, stimati in € 570,00, necessaria ai fini della presentazione della pratica in sanatoria.

4. Chiusura della scala interna

Il solaio in tavolato di legno posto a chiusura della scala interna dovrà essere rimosso al fine di ripristinare il collegamento originario tra i due livelli dell'immobile. Il costo di tale intervento è stimabile in circa € 200,00.

Alternativa: ripristino dello stato dei luoghi

In alternativa alla procedura di sanatoria delle opere sanabili, è possibile procedere al ripristino dello stato dei luoghi, con un costo complessivo stimato, sulla base del Prezzario della Regione Toscana 2025, in circa € 4.500,00.

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; ove il bene è 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 previamente determinato – allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dell'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, verranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). 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;

Sulla base dei certificati anagrafici rilasciati dal comune di Colle Val d'Elsa (allegato 5) nell'immobile oggetto di pignoramento (F. 7 Particella 201 sub. 4) vi hanno la residenza:

- [REDACTED].
- [REDACTED].

Alla prima ricognizione del 10 luglio 2025 una porzione del fabbricato (appartamento 1) risultava occupata dai Sigg. Dei Matteo e Gavazzi Andrea con contratto di locazione n. 2391 serie T3 della Sig.ra Fornaini Federica. Il contratto è stato recesso anticipatamente dai conduttori Gavazzi e Dei, che con racc. a/r (ricevuta dall'IVG il 02.08.2025), hanno comunicato il recesso anticipato dal contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Poggibonsi il 4 dicembre 2020 al n. 2391, serie 3T e hanno concordato la riconsegna delle chiavi dell'appartamento al Custode entro il 02/11/2025.

Per determinare il giusto prezzo di locazione si opta per il metodo comparativo diretto ovvero si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di abitazioni, che presentano le medesime caratteristiche, sia scostruttive che di ubicazione, dei beni in oggetto; in particolare, verificata l'impossibilità di individuare immobili di canone noto del tutto analoghi a quello in esame situati nell'area circostante Colle di Val d'Elsa, si opera sulla base dell'utilizzo dei valori di canoni di affitto dell'OMI per il la zona R3, zona exaurbana del comune di Colle di Val d'Elsa (2025 - I semestre), corretti tenendo conto dei relativi comodi e scomodi.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Colle di Val d'Elsa, relativamente ai canoni di affitto della "zona R3 - zona exaurbana" dà una forbice di valori di canone unitario per civili abitazioni tra 2,80 e 4,10 €/mq mese. Tenuto conto della localizzazione, della fruibilità e della funzionalità, dello stato di manutenzione e del contesto emerge che per i locali in oggetto la quotazione media unitaria è prudenzialmente valutabile in 3,50 €/mq al mese.

Il più probabile canone mensile dell'abitazione con cantina (sub.67), resede privato (sub.70) ed un posto auto coperto (sub. 24) per una superficie commerciale complessiva di 137,27 mq la risulta il seguente:

$$€ 3,50 \times 213,41 \text{ mq} = € 746,94$$

e quindi si stima il giusto prezzo del canone mensile in € 750,00 (euro settecentocinquanta/00).

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

Si allega stato civile (allegato 5).



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 assegnato);

Non si verifica il caso del punto 14).

15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

L'unità immobiliare pignorata, censita al Fg. 7, Part. 201, subalterno 4, risulta dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrico-sanitario di tipo tradizionale. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita, per l'appartamento n. 1, mediante scaldabagno a gas, mentre per gli appartamenti n. 2 e n. 3 mediante bollitori elettrici. Il sistema di riscaldamento degli ambienti è assicurato da n. 3 termocamini.

Per l'appartamenti sarà redatta l'Attestato di Prestazione Energetica. (allegato 9).

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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione dei lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbiamo formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultino 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.)

Per il compendio immobiliare oggetto di procedura si propone la formazione di un unico lotto, costituito dall'unità abitativa censita al Catasto Fabbricati al Fg. 7, Part. 201, sub. 4, corredata da resede pertinenziale identificato al Fg. 7, Part. 201, sub. 5, nonché dalla particella n. 234 del medesimo foglio. Si precisa che la particella n. 234, attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa con qualità seminativo, ha perso la propria originaria destinazione agricola ed è di fatto utilizzata quale area a giardino pertinenziale dell'immobile residenziale.

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 del 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 (normalmente 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 della 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

Nello stato in cui si trovano i beni pignorati sono fruibili e come tali direttamente apprezzato dal mercato. Per determinare il valore di mercato di un bene, nella prassi di stima di un immobile, viene praticato il metodo unico del confronto, che consiste nel comparare il bene oggetto di stima con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di cui è noto il prezzo di compravendita.

Il compendio pignorato comprende un ex annesso rurale trasformato in abitazione, corredato da un ampio resede (F.7 P.Ila 201 sub 5 e P.Ila 234), posto in piccolo borgo in territorio rurale, a circa 2,5 km dal centro storico di Colle Val d'Elsa.

Quindi, poiché il bene é direttamente fruibile e può ritenersi commerciabile, si ricorre al procedimento sintetico per comparazione diretta, ovvero:

- 1) si individua il parametro su cui basare la stima;
- 2) si moltiplica la consistenza per il prezzo stimato in base alle scale di merito prese in considerazione.

Il parametro scelto per ciascun appartamento è il metro quadrato di superficie commerciale e quindi la consistenza complessiva è di **213,41 mq.**

Per la formazione delle scale di merito, gli elementi necessari sono stati rilevati dai valori, desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Colle di Val d'Elsa e da alcune agenzie immobiliari della zona. L'Agenzia del Territorio rileva per la "Zona R3 - zona exurbana" del Comune di Colle di Val d'Elsa - nel primo semestre 2025 - indica valori per ville e villini oscillanti fra € 900,00 e € 1.250,00 al mq di superficie commerciale mentre il mercato immobiliare valori leggermente più alti fino a circa € 1850,00/2.000,00.

Tenuto conto della tipologia (fabbricato con abitazione isolata con ampio resede privato), delle caratteristiche costruttive e della qualità dell'involucro edilizio (modesta coibentazione delle murature), considerato la consistenza dei vani accessori, cioè quei



locali destinati a servizi e funzioni di supporto all'abitazione che però non soddisfano i requisiti per essere considerati locali abitabili (altezza inferiore a 2,70 m.) e per la collocazione in una area naturale amena, raggiungibile da Colle di Val d'Elsa con una strada stretta, ma anche non troppo distante da località turistiche di rilievo (Siena, Monteriggioni, San Gimignano, Casole d'Elsa, Volterra..) gli acquirenti del bene pignorato potranno essere famiglie in cerca di una sistemazione più grande o amanti della campagna sia per nuclei familiari che risiedono zona o anche stranieri.

In considerazione di questi fattori, possiamo assumere che l'immobile posto il località Rigolino, con caratteristiche dimensionali, costruttive, impiantistiche, di finitura e manutentive simili a quella dei beni pignorati abbia un valore di mercato a mq di superficie commerciale di circa € 1.200,00/ mq.

Pertanto i valori saranno i seguenti:

- *Abitazione unifamiliare con resede (F. 7 P.IIIa 201 sub. 4§5) e terreno (F. 7 P.IIIa 234), loc. Rigolino 44/A, 53041 Colle di Val d'Elsa (SI)*

€/mq 1.200,00 x 213,41 mq = € 256.092,00

Da tale valore devono essere detratti i seguenti costi relativi al ripristino dello stato dei luoghi come definiti nell'ultima pratica edilizia "Deposito di variante al P.d.C. n. 30/2008 – Stato finale, P.E. 2012/122/DV, prot. n. 7965 del 30/05/2012" che risulta economicamente la soluzione più vantaggioso.

a) Rimozione delle coperture delle tettoie e del tavolato del vano scala	€	1.200,00	
b) Spese per ripristini	€	4.500,00	
Totale costi	€	5.700,00	€ - 5.700,00
Più probabile valore di mercato			€ 250.392,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene, arrotondato per eccesso sarà di **€ 251.000,00** (euro duecentocinquantunomila/00).

Come indicato all'art.568 §2 c.p.c., si applica al valore di stima la riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ragione del 15%, come da prassi del Tribunale di Siena:

€ 251.000,00 x 85% = € 213.350,00

Pertanto il più probabile valore per la vendita forzata, arrotondato per eccesso, risulta di **€ 214.000,00** (euro duecentoquattordicimila/00).

18) Se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico tutti i componenti; 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 stimato;

Il bene è pignorato al 100%, non si verifica il caso che sia pignorato pro-quota.

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

Gli immobili pignorati non sono abusivi.

Siena, 20 Dicembre 2025

Arch. Barbara Magrini



ELENCO ALLEGATI:

- 1) copia del verbale di sopralluogo;
- 2) documentazione catastale;
- 3) ispezione ipotecaria ordinaria per immobile;
- 4) titolo di provenienza;
- 5) documentazione dello stato civile delle esecutate;
- 6) ultimo titolo edilizio ed agibilità;
- 7) estratto dal Piano Operativo del Comune di Colle di Val d'Elsa;
- 8) documentazione fotografica;
- 9) A.P.E.;
- 10) descrizione sintetica degli immobili;
- 11) attestazione di trasmissione degli elaborati:

[REDACTED]

- 12) relazione di stima senza dati sensibili

