



TRIBUNALE DI SIENA

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE
NELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA AD ISTANZA DI "MPS CAPITAL
SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A." CONTRO "[REDACTED]"**

[REDACTED] PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA

Rif. Tribunale di Siena N. R.G.E. 76/2020

Giudice Esecutore: Dott. Flavio Mennella

Data del giuramento: 30/12/2020

Prossima udienza: 26/06/2025

Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Gambassi, libero professionista con studio a Poggibonsi (SI), via Salceto 87, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 141 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Siena, in data 30 dicembre 2020 ha sottoscritto il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento a seguito della comunicazione del 26 dicembre 2020 da parte del Giudice Esecutore Dott. Mennella Flavio per l'affidamento dell'incarico nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto. Successivamente il sottoscritto scaricava dal portale della Cancelleria Telematica la seguente documentazione in versione informatica:

- 1) verbale di conferimento incarico, contenente il modello delle procedure per le esecuzioni immobiliari con l'elenco dei "Compiti dell'esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c.";





2) atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c. da parte di

“MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.” contro

“[REDACTED]” a firma dell’avv. Vincenzo Filippo Giofrè presso il Tribunale di Siena, notificato a norma di legge in data 12 maggio 2020;

3) Certificazione Notarile redatta ai sensi dell’art. 567 c.p.c., a firma Dott. Sergio Rovera, notaio in Gavirate (VA), in data 24 giugno 2020, sui beni oggetto di esecuzione immobiliare.

OPERAZIONI PERITALI

In data 15 gennaio 2021 il C.T.U. si recava all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Siena e richiedeva le visure, le planimetrie catastali aggiornate ed effettuava l’ispezione ipotecaria; successivamente, in data 22 giugno e 7 agosto 2021 il C.T.U. effettuava ulteriori acquisizioni documentali relative al Catasto Fabbricati. In data 31 marzo, il 09 aprile e 19 aprile 2021, il C.T.U. effettuava l’accesso agli atti presso il Comune di Siena (SI) per verificare e acquisire copia della documentazione inerente le pratiche edilizie presentate sugli immobili. In seguito, in data 10 giugno e 1° luglio 2021, il sottoscritto effettuava i sopralluoghi nei quali prendeva visione del bene, effettuava le riprese fotografiche e si eseguivano i rilievi. Le operazioni peritali furono interrotte in vista di un possibile accordo tra le parti e, non essendosi poi verificato l’accordo, il C.T.U. ha ripreso l’incarico integrativo affidatogli dal Giudice in data 15/06/2023 per





realizzazione opere propedeutiche all'adeguamento del garage alle normative antincendio e all'assegnazione di posti auto coperti ricavabili ad alcune unità immobiliari tra quelle oggetto di pignoramento. I lavori si sono svolti da gennaio 2025 al maggio 2025 e le opere realizzate, assieme agli adempimenti amministrativi presso il Comune di Siena (pratica edilizia CILA) e il Comando Provinciale dei VV.FF. (pratica SCIA Antincendio), hanno consentito al sottoscritto di poter completare la presente relazione al fine di formare i lotti per la vendita.

INDICE

<i>1-Quesito:verifica conformità descrizioni.....</i>	<i>4</i>
<i>2-Quesito:verifica descrizione del bene</i>	<i>5</i>
<i>3-Quesito:elenco trascrizioni pregiudizievoli.....</i>	<i>6</i>
<i>4-Quesito:vincoli e oneri di natura condominiale.....</i>	<i>14</i>
<i>5-Quesito:presenza di servitù</i>	<i>16</i>
<i>6-Quesito:verifica presenza di pendenze.....</i>	<i>17</i>
<i>7-Quesito:descrizione dell'immobile.....</i>	<i>18</i>
<i>8-Quesito:verifica conformità descrizioni.....</i>	<i>32</i>
<i>9-Quesito:variazioni catastali.....</i>	<i>33</i>
<i>10-Quesito:previsione strumento urbanistico</i>	<i>33</i>
<i>11-Quesito:conformità amministrativa.....</i>	<i>34</i>
<i>12-Quesito:stato di occupazione</i>	<i>38</i>
<i>13-Quesito:presenza di contratto di matrimonio</i>	<i>40</i>





14-Quesito: provvedimento assegnazione al coniuge.....	40
15-Quesito: certificazioni impiantistiche	41
16-Quesito:divisibilità in lotti.....	42
17-Quesito: stima valore di mercato	47
18-Quesito: verifica divisibilità pro quota	51
19-Quesito:determinazione valore diritto pignorato	52
20-Quesito: determinazione valore del terreno	52

RELAZIONE TECNICA: Risposta ai quesiti del Signor Giudice

1-Quesito:

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;

1-Risposta:

I dati catastali risultati dalle certificazioni catastali corrispondevano ai dati indicati nell'atto del pignoramento al momento della nomina dell'esperto stimatore.

Successivamente all'incarico integrativo relativo al piano seminterrato, si è proceduto alla costituzione di nuovi subalterni per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato, con la costituzione di 9 unità a destinazione ordinaria e 2 unità beni comuni non censibili. L'elenco aggiornato dei subalterni, con la relativa individuazione, è riportato nell'allegato "D". I dati catastali completi sono riportati nei lotti di appartenenza.

Per le altre verifiche del quesito nella documentazione iniziale ricevuta risulta presente quanto citato.

2-Quesito:

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;

2-Risposta:

2.a- Il sottoscritto ha acquisito la planimetria catastale dell'immobile e la planimetria dell'ultimo progetto approvato.

2.b - Il sottoscritto non ha acquisito la copia del titolo di provenienza in quanto non anteriore al ventennio.

3-Quesito:

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;

3-Risposta:

Da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena il 15 gennaio 2021 , si rappresenta le seguenti formalità *(vedi allegato "F")*.

1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Trascrizione reg. gen. n° 12994, reg. part. n° 3342 del 16 novembre 2004, pubblico ufficiale Dott. Riccardo Coppini, notaio in Siena (SI), numero di repertorio 41509 del 11 novembre 2004, a favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A. contro "[REDACTED]"





██████████ per un totale € 2.200.000,00 di cui € 1.100.000,00= in conto capitale, da restituire in 34 rate semestrali.

L'ipoteca riguarda i seguenti immobili:

-Area urbana, Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 16**, consistenza mq. 1.655.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico di "██████████

██████████"

Successivamente su suddetta ipoteca sono state trascritte le seguenti annotazioni:

1a-Annotazione a iscrizione per restrizione beni

Trascrizione reg. gen. n° 3830 reg. part. n° 529 del 29 maggio 2013, pubblico ufficiale Dott. Riccardo Coppini, notaio in Siena (SI), numero di repertorio 61220/24898 del 24 maggio 2013, a favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A. contro "██████████

██████████

La restrizione riguarda i seguenti immobili:

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, Sub. 35-42, Abitazione A2, consistenza vani 4.

2a-Annotazione a iscrizione per restrizione beni

Trascrizione reg. gen. n° 8295 reg. part. n° 1072 del 22 novembre 2013, pubblico ufficiale Dott. Antonio Zorzi, notaio in Siena (SI), numero di repertorio 19599/9833 del 14 novembre 2013, a favore di Monte dei





Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A. contro “ [REDACTED] ”

La restrizione riguarda i seguenti immobili:

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, Sub. 36-43-44, Abitazione A2, consistenza vani 3, Strada di Renaccio n° 77/C.

3a-Annotazione a iscrizione per restrizione beni

Trascrizione reg. gen. n° 3981 reg. part. n° 376 del 06 giugno 2014, pubblico ufficiale Dott. Riccardo Coppini, notaio in Siena (SI), numero di repertorio 63577/25825 del 14 maggio 2014, a favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A. contro “ [REDACTED] ”

La restrizione riguarda i seguenti immobili:

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, Sub. 37-45, Abitazione A2, consistenza vani 2,5.

4a-Annotazione a iscrizione per restrizione beni

Trascrizione reg. gen. n° 3777 reg. part. n° 577 del 24 aprile 2017, pubblico ufficiale Dott. Alfredo Mandarini, notaio in Siena (SI), numero di repertorio 50422/25561 del 28 marzo 2017, a favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A. contro “ [REDACTED] ”

La restrizione riguarda i seguenti immobili:

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, Sub. 72,





Abitazione A2, Localit. Ruffolo-Strada di Renaccio n° 77/C.

2) Atto mutamento di denominazione o ragione sociale

Trascrizione reg. gen. n° 11395 reg. part. n° 7620 del 14 dicembre 2017,
pubblico ufficiale Dott. Alfredo Mandarini, notaio in Siena (SI), numero di
repertorio 51409/26209 del 6 dicembre 2017, a favore di “

contro “

L'atto riguarda i seguenti immobili:

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 38-49, Abitazione A2**, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 66-67, Autorimessa C6**, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 79, Abitazione A2**, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 83, Abitazione A2**, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 84, Abitazione A2**, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 56-73, Abitazione A2**, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 74-86, Abitazione A2**, Strada di Renaccio.





- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 75**,
Abitazione A2, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 76**,
Abitazione A2, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 81**,
Abitazione A2, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 82**,
Abitazione A2, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 78**,
Abitazione A2, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 77**,
Abitazione A2, Strada di Renaccio.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 80**,
Abitazione A2, Strada di Renaccio.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico di ““ [REDACTED]

3) Atto unilaterale d’obbligo edilizio

Trascrizione reg. gen. n° 5236, reg. part. n° 3522 del 6 giugno 2018,
pubblico ufficiale Dott. Antonio Zorzi, notaio in Siena (SI), numero di
repertorio 25226/13342 del 5 giugno 2018, a favore di “Comune di Siena”
contro “ [REDACTED]

L’atto d’obbligo riguarda i seguenti immobili:





- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 66-67, Autorimessa C6**, Strada di Renaccio n° 77.

Con tale atto d'obbligo l'“[REDACTED]” si impegna a vincolare pertinenzialmente al momento dell'avvenuto accampionamento e comunque prima dell'attestazione di abitabilità le autorimesse realizzate alle unità immobiliari residenziali costituenti il fabbricato; a non cedere le autorimesse che si formeranno con il frazionamento in progetto separatamente dalle unità immobiliari residenziali esistenti nel fabbricato a cui saranno vincolate”.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico di ““[REDACTED]”

4) Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

Trascrizione reg. gen. n° 4159, reg. part. n° 2621 del 11 giugno 2020, autorità emittente Ufficio Unep presso il Tribunale di Siena, numero di repertorio 8669/2020 del 14 maggio 2020, a favore di “MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A.” contro “[REDACTED]”

L'atto di pignoramento riguarda i seguenti immobili:

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 56-73, Abitazione A2**, consistenza 3,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.





- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 74-86, Abitazione A2**, consistenza 5,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 75, Abitazione A2**, consistenza 3 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 76, Abitazione A2**, consistenza 3 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 77, Abitazione A2**, consistenza 2,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 78, Abitazione A2**, consistenza 2,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 79, Abitazione A2**, consistenza 2,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 80, Abitazione A2**, consistenza 3,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.
- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 81,**





Abitazione A2, consistenza 2 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 82**,

Abitazione A2, consistenza 2 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 83**,

Abitazione A2, consistenza 2 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 84**,

Abitazione A2, consistenza 2 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 66-67, Autorimessa C6**, consistenza 477 mq, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 38-49, Abitazione A2**, consistenza 2,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

Per la piena proprietà pari a 1/1 a carico di ""

A favore della proprietà esiste una **servitù di passo pedonale e carrabile** sui terreni di proprietà dei signori e rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Siena al foglio 109,





particelle 773, 774 e 488, atto Dott. Riccardo Coppini, notaio in Siena (SI), numero di repertorio 381041/13252 del 20 maggio 2003, registrato a Siena il 26 maggio 2003 al numero 1655 serie 1T e trascritto al reg. part. n° 3436 in data 26 maggio 2003. Esiste anche una servitù di passo pedonale, carrabile e di parcheggio, sempre a favore dell'edificio, sul terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Siena al foglio 109, particella 956, di proprietà signori [REDACTED] e [REDACTED]. Non risultano vincoli di natura artistica o urbanistici, risulta l'atto di convenzione sopra citata con il Comune di Siena.

4-Quesito:

Accerti 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;

4-Risposta:

I beni oggetto di perizia sono stati gestiti unitariamente dall'esecutato sin dalla costruzione ex-novo dell'edificio, il quale ha avuto anche funzione di amministratore delle cose comuni. Essendo i beni di unica proprietà, non esisteva un vero condominio, ma solo un regolamento condominiale e i millesimi per ripartire le spese a comune. Non esistevano pendenze delle singole unità in quanto le spese comuni erano gestite dalla proprietà che





ripartiva alle singole abitazioni addebitandole sul canone di affitto. Fino a 2021, mediamente ad un appartamento veniva attribuita una quota spese onnicomprensiva di circa € 100,00/mese (gas, acqua, elettricità relativi all'uso dell'appartamento e elettricità, pulizia, ascensore e manutenzione dei beni comuni), spesa attualmente in crescita a causa dei recenti aumenti.

In seguito all'avvio della procedura esecutiva è stato nominato un amministratore di condominio per la gestione delle 4 unità immobiliari dell'edificio escluse dal pignoramento e delle altre 13 unità immobiliari eseguite.

A seguito dello svolgimento dell'incarico integrativo sono stati aggiornati il regolamento di condominio e le quote millesimali (*vedi allegato "Q"*) che sono approvate nell'assemblea del 16/05/2025.

Alla data del 30 aprile 2025 risultava un arretrato complessivo non corrisposto al condominio degli immobili pignorati, pari a € 5.220,96, calcolato sulla base delle tabelle millesimali vigenti anteriormente a quelle di nuova approvazione (deliberate in data 16/05/2025). Tale importo risulta così ripartito, come da comunicazione dell'amministratore condominiale:

Identificazione	Interno	Debito per appartamento
LOTTO 1 APP. 38 - 49	3	€ 362,91





LOTTO 2 APP. 56 - 73	7	
LOTTO 3 APP. 74 - 86	1 e 2	€ 720,76
LOTTO 4 APP. 75	8	€ 422,63
LOTTO 5 APP. 76	9	€ 471,44
LOTTO 6 APP. 77	13	€ 402,63
LOTTO 7 APP. 78	12	€ 387,82
LOTTO 8 APP. 79	11	€ 414,74
LOTTO 9 APP. 80	10	€ 399,68
LOTTO 10 APP. 81-91-92	18	€ 399,95
LOTTO 11 APP. 82-93-94	17	€ 84,19
LOTTO 12 APP. 83-95-96	15	€ 399,94
LOTTO 13 APP. 84-97-98	16	€ 396,36
GARAGE	5	€ 291,02
LO. ACC.	6	€ 66,89
TOTALI		€ 5.220,96

Gli oneri di cui sopra resteranno a carico dell'acquirente dei singoli lotti nella misura specificata, salvo eventuali reintegrazioni che il condominio potrà richiedere all'aggiudicatario per il periodo successivo, a decorrere dal 30 aprile 2025.

5-Quesito:

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;

5-Risposta:

Sui beni oggetto di pignoramento non risultano oneri e diritti di terzi trascritti al ventennio. Sono comunque fatti salvi eventuali diritti derivanti dagli usi e consuetudini ed eventuali esiti dell'usucapione.

Nel comune di Siena è accertata l'assenza di usi civici come da cartografia





regionale del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Di conseguenza non si è rilevata nessuna affrancazione da tali pesi, né che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

6-Quesito:

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;

6-Risposta:

Esistono le seguenti formalità da cancellare:

-iscrizione di ipoteca volontaria: costo di cancellazione € 35,00.

-verbale di pignoramento: costo di cancellazione € 294,00.

Non risultano pendenze di cause relative a domande trascritte.

Non esistono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al





coniuge separato. Non esistono atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura, tranne l'atto d'obbligo già citato riguardante il vincolo pertinenziale del garage che deve essere legato alle abitazioni dell'edificio. Non esistono altri pesi o limitazioni d'uso.

7-Quesito:

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, accessori e i millesimi di parti comuni. 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 all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

7-Risposta:

Si procede alla descrizione generale dell'immobile e successivamente alla descrizione di dettaglio delle singole unità.

Fanno parte della presente procedura, pro-quota condominiale, le parti





comuni del fabbricato (comprese le unità vendute e non facenti parte della presente procedura), così come descritte nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia del Territorio di Siena e precisamente, Catasto Fabbricati, Foglio 109, particella 6:

- Sub. 53, rampa di accesso al garage e al locale tecnico;
- Sub. 54, locale tecnologico
- Sub. 68, ascensore;
- Sub. 69, ripostiglio;
- Sub. 70, ingresso e scale;
- Sub. 87, resede (ex- Sub. 52);
- Sub. 99, area di manovra;
- Sub. 100-101, magazzino e bagno;
- Sub. 102, disimpegno e scala.

Per vedere esattamente le particelle a cui si riferisce la comunione dei sopracitati sub. si consulti l'elenco subalterni (*vedi allegato "D"*).

L'edificio che ricomprende tutti gli immobili pignorati è ubicato in Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77 C-D, Comune di Siena (SI); che si sviluppa su 3 piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo, oltre ad un piano seminterrato destinato ad autorimessa. L'edificio è ubicato ad est della città di Siena, ad una distanza di circa 12 km dal centro città e di circa 2,5 km dallo svincolo Tangenziale Est di Siena; dallo svincolo si procede in direzione est lungo la strada provinciale SP 136,





Traversa Romana aretina, e alla rotatoria si prende la Strada di Renaccio, fino a valle, nei pressi della Superstrada Siena Bettolle.

La zona si caratterizza per edifici storicizzati di natura ex-agricola sulle colline circostanti ed edifici più recenti edificati negli ultimi 30 anni. L'edificio oggetto di perizia è stato costruito ex novo negli anni 2002-2007, su un terreno adiacente a un complesso edilizio antico, di origine rurale. Dalla Strada di Renaccio, si accede al complesso edilizio pignorato tramite le particelle 488, 774 e 773, di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] per servitù costituita (diritto di passo pedonale e carrabile). Esiste anche una ulteriore servitù di passaggio pedonale, carrabile e sosta auto sulla particella 956.

L'edificio è circondato su due lati da un resede di proprietà comune (sub. 87, ex-52) che consente di accedere sia alla rampa di accesso al garage (sub. 53) e al locale tecnico (sub. 54), entrambi beni comuni a tutti gli immobili dell'edificio, che al garage (sub. 99 e 102) oltre a n° 9 posti auto privati (sub. 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98) oggetto di pignoramento. Sempre dal resede a comune (sub. 87) si accede ai vani scala e corridoi ai piani (sub. 70). Da quest'ultimo subalterno si accede all'ascensore (sub. 68) e ad un locale ripostiglio al piano terra (sub. 69), entrambi beni comuni non censibili. Dalla strada di accesso privata, si accede pedonalmente, tramite vialetto sub. 88 a comune, alla scala esterna (sub. 101) e al magazzino seminterrato (sub. 100) bene comune censibile.





L'ingresso principale è posto sul lato est, tramite porta a vetri: al piano terra è presente l'ascensore, la rampa di scale per i piani superiori e un piccolo vano scale che conduce al garage sottostante.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

L'edificio ha un'architettura di stile moderno, con due falde di tetto (senza aggetti) e lastrici solari al piano secondo, con forma planimetrica semi-rettangolare con alcune rientranze.

Ha struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura "poroton" con finitura esterna ad intonaco tinteggiato color ocra chiaro; i solai sono del tipo prefabbricato "pedralles" per piano ST/T e gettati in opera in laterizio per gli altri piani. Gli infissi esterni sono di alluminio color antracite e, per illuminare i vani principali, presentano una parte fissa bassa (al posto del parapetto murario) ed apribile a due ante per la parte alta. Le imbotti delle aperture sono arricchite da una cornice tinteggiata bianca e davanzali/soglie in pietra serena.

Si articola su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) ed un piano seminterrato (garage magazzino e locale tecnico).

L'edificio è costituito nel suo complesso da n. 17 abitazioni, di cui n. 13 pignorate e n. 4 non oggetto di pignoramento (cedute dal soggetto esecutato a privati antecedentemente alla procedura esecutiva), così distribuite:

PIANO TERRA (totale 6 abitazioni):





appartamenti pignorati:

Sub. 38 (con resede esclusivo sub. 49)-LOTTO 1

Sub. 73 (con resede esclusivo sub. 56)-LOTTO 2

Sub. 74 (con resede esclusivo sub. 86)-LOTTO 3

Appartamenti non oggetto di pignoramento:

Sub. 35 (con resede esclusivo sub. 42)

Sub. 36 (con resede esclusivo sub. 44)

Sub. 37 (con resede esclusivo sub. 45)

PIANO PRIMO (totale 7 abitazioni):

appartamenti pignorati:

Sub. 75-LOTTO 4

Sub. 76-LOTTO 5

Sub. 77-LOTTO 6

Sub. 78-LOTTO 7

Sub. 79-LOTTO 8

Sub. 80-LOTTO 9

Appartamenti non oggetto di pignoramento:

Sub. 72

PIANO SECONDO (totale 4 abitazioni):

appartamenti pignorati:

Sub. 81-LOTTO 10

Sub. 82-LOTTO 11





Sub. 83-LOTTO 12

Sub. 84-LOTTO 13

PIANO SEMINTERRATO (totale n° 8 posti auto):

posti auto pignorati:

Sub. 91-LOTTO 10

Sub. 92-LOTTO 10

Sub. 93-LOTTO 11

Sub. 94-LOTTO 11

Sub. 95-LOTTO 12

Sub. 96-LOTTO 12

Sub. 97-LOTTO 13

Sub. 98-LOTTO 13

Al piano seminterrato è presente una grande autorimessa facente parte dei beni pignorati, costituita dal sub. 99 (area di manovra, bene comune non censibile), dal sub. 100 (magazzino e bagno), dal sub.101 (ingresso esclusivo del sub.100), da n° 8 posti auto privati (sub. 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98) e da un disimpegno e scala a comune (sub. 102) di accesso al piano terra. Alla data del pignoramento l'autorimessa era un grande spazio a disposizione esclusiva dell'esecutato; al fine della messa a norma antincendio sono state effettuate nel 2025 opere edili che hanno staccato un magazzino dall'unico vano iniziale e hanno messo in sicurezza superfici ed impianti per rispettare le vigenti norme antincendio.





L'impianto distributivo interno prevede due accessi e due scale, a doppia rampa la scala A e a rampa singola la scala B; esiste un ascensore (sub. 68) che collega il piano terra ai due piani superiori, il primo e il secondo.

L'entrata primaria è collocata in corrispondenza della scala B e dell'ascensore. Il corridoio a comune (sub. 70) collega in modo complanare i due vani scala e consente l'accesso al ripostiglio a comune (sub. 69).

CARATTERISTICHE E FINITURE COMUNI AGLI APPARTAMENTI

Gli appartamenti sono finiti e abitabili; i pavimenti sono in gres porcellanato con battiscopa perimetrale, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati color bianco o colori pastello. I bagni presentano lavandino, vaso, bidet e doccia con box, e sono rivestiti in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,20 metri. Lavandino, vaso e il bidet sono del tipo sospeso.

Gli appartamenti sono dotati di impianti elettrico e idraulico sottotraccia: l'impianto di riscaldamento presente è di tipo centralizzato per gli appartamenti del piano terra, primo ed un appartamento del piano secondo; tre appartamenti al piano secondo hanno invece una propria unità esterna (pompa di calore) e sono quindi staccati dal sistema centralizzato e dotati di riscaldamento e raffrescamento. Sono presenti fancoil a terra come terminali per il riscaldamento e termoarredatori nei bagni.





Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento si fa presente che alla data della presente perizia, gli appartamenti sono in assenza di un impianto funzionante in quanto è stato recentemente chiuso dal condominio il contatore del gas condominiale ed isolati gli impianti degli appartamenti dalle centrali termiche esterne per insostenibilità dei costi e verifiche impiantistiche da fare. Tale operazione si pone in continuità nel processo di aggiornamento dell'uso dell'edificio nel suo complesso, inizialmente impostato su una gestione centralizzata, e che ha visto già il distacco dall'impianto centralizzato effettuato a suo tempo dei 4 appartamenti non oggetto di perizia. Il sottoscritto CTU considera di fatto gli appartamenti privi di impianto di riscaldamento ed indica nella realizzazione di singoli impianti del tipo (solo come prima considerazione tecnica da verificare ed approfondire) ad unità esterna e split interni, senza bisogno del gas.

Ogni appartamento è dotato di cucina arredata, con attacchi per la lavastoviglie, mentre gli attacchi per la lavatrice sono nel bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato, così anche il portoncino di ingresso, dotato di serratura e pomello.

DESCRIZIONE DISTRIBUTIVA DEI VANI DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1 – Piano Terra – Sub. 38 con resede sub. 49

Appartamento sub. 38 – interno 3

Dal corridoio comune sub. 70, al piano terra, si accede all'appartamento





tramite portoncino in legno. L'appartamento è così distribuito: ingresso, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale e bagno. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro e box scorrevole.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era libero e arredato, con mobilia essenziale, votata ad un uso affitto.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 44,69.

Resede esclusivo sub. 49

Il resede, di proprietà esclusiva del sub. 38, ha una superficie trapezoidale di dimensioni circa mq. 47,40.

La superficie commerciale complessiva (appartamento e resede sub.38 e sub.49) è pari a circa mq. 61,04.

LOTTO 2 – Piano Terra – Sub. 73 con resede sub. 56

Appartamento sub. 73-interno 7

Dal corridoio comune sub. 70, al piano terra, si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. L'appartamento è così distribuito: ingresso, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale, bagno e ripostiglio. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box d'angolo.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 60,85.

Resede esclusivo sub. 56

Il resede, di proprietà esclusiva del sub. 73, ha una superficie di forma





irregolare allungata di dimensioni circa mq. 174,03.

Si fa presente che il resede non è collegato direttamente all'appartamento e che lo stesso resede è accessibile tramite cancello in proprietà adiacente non eseguita ed in uso alla stessa proprietà adiacente.

La superficie commerciale complessiva (appartamento e resede sub.73 e sub. 56) è pari a circa mq. 77,82.

LOTTO 3 – Piano Terra – Sub. 74 con resede sub. 86

Appartamento sub. 74-interni 1 e 2

Dal corridoio comune sub. 70, al piano terra, si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. L'appartamento è così distribuito: ampio ingresso, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale, n. 2 bagni e n. 3 disimpegni. I bagni sono dotati di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro e box scorrevole.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 107,07.

Resede esclusivo sub. 86

Il resede, di proprietà esclusiva del sub. 74, ha una superficie di forma irregolare assimilabile a due trapezi uniti, di dimensioni circa mq. 57,71.

È in buona parte pavimentato e risulta non recintato.

La superficie commerciale complessiva (appartamento e resede) è pari a circa mq. 136,78.





LOTTO 4 – Piano Primo – Sub. 75

Appartamento sub. 75 – interno 8

Dal corridoio comune sub. 70, al piano primo, e tramite piccolo disimpegno (sub.85) a comune con il sub. 76 (Lotto 5), si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. L'appartamento è così distribuito: ingresso aperto, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale e bagno. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box d'angolo.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 53,48 e la superficie commerciale è pari a circa mq. 61,71.

LOTTO 5 – Piano Primo – Sub. 76

Appartamento sub. 76 – interno 9

Dal corridoio comune sub. 70, al piano primo, e tramite piccolo disimpegno (sub.85) a comune con il sub. 75 (Lotto 4), si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. L'appartamento è così distribuito: ingresso aperto, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale e bagno. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box d'angolo. Completa la proprietà un ripostiglio con accesso dal corridoio comune sub.70 che non è collegato internamente con l'appartamento.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 52,31 e circa mq. 5,74 di accessorio indiretto, mentre la superficie commerciale





complessiva (appartamento e accessorio) è pari a circa mq. 62,28.

LOTTO 6 – Piano Primo – Sub. 77

Appartamento sub. 77 – interno 13

Dal corridoio comune sub. 70, al piano primo, si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. L'appartamento è così distribuito: ingresso aperto, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale e bagno. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box scorrevole.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era libero e arredato, con mobilia essenziale, votata ad un uso affitto.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 48,27, mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 58,10.

LOTTO 7 – Piano Primo – Sub. 78

Appartamento sub. 78 – interno 12

Dal corridoio comune sub. 70, al piano primo, si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. L'appartamento è così distribuito: ingresso aperto, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale e bagno. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box scorrevole.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 44,21, mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 54,40.

LOTTO 8 – Piano Primo – Sub. 79



Appartamento sub. 79 – interno 11

Dal corridoio comune sub. 70, al piano primo, si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. L'appartamento è così distribuito: ingresso aperto, soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale, disimpegno e bagno. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box scorrevole.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 46,66, mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 63,22.

LOTTO 9 – Piano Primo – Sub. 80

Appartamento sub. 80 – interno 10

Dal corridoio comune sub. 70, al piano primo, si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. L'appartamento è così distribuito: l'accesso diretto sulla zona soggiorno/pranzo/cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno e bagno. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia racchiusa da muro con box scorrevole.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 42,56, mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 63,65.

LOTTO 10 – Piano Secondo – Sub. 81

Monolocale sub. 81 – interno 18

Dal corridoio comune sub. 70, al piano secondo, si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. Il monolocale è così distribuito: l'accesso diretto sulla zona pluriuso, antibagno con lavandino





e bagno. Il bagno è dotato di vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box d'angolo. Al piano seminterrato è dotato di due posti auto in autorimessa condominiale.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 27,58 e per i due posti auto circa mq. 25,00 mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 46,20.

LOTTO 11 – Piano Secondo – Sub. 82

Monocale sub. 82 – interno 17

Dal corridoio comune sub. 70, al piano secondo, si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. Il monocale è così distribuito: l'accesso diretto sulla zona pluriuso, locale accessorio, antibagno con lavandino e bagno. Il bagno è dotato di vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box d'angolo. Al piano seminterrato è dotato di due posti auto in autorimessa condominiale.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 34,61 e per i due posti auto circa mq. 25,00 mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 56,72.

LOTTO 12 – Piano Secondo – Sub. 83

Monocale sub. 83 – interno 15

Dal corridoio comune sub. 70, al piano secondo, si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. Il monocale è così distribuito: l'accesso diretto sulla zona pluriuso, antibagno con lavandino





e bagno. Il bagno è dotato di vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box d'angolo. Al piano seminterrato è dotato di due posti auto in autorimessa condominiale.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 27,52 e per i due posti auto circa mq. 25,00 mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 46,01.

LOTTO 13 – Piano Secondo – Sub. 84

Monocale sub. 84 – interno 16

Dal corridoio comune sub. 70, al piano secondo, si accede all'appartamento tramite portoncino in legno. Il monocale è così distribuito: accesso diretto sulla zona pluriuso, locale accessorio, antibagno con lavandino e bagno. Il bagno è dotato di vaso, bidet (tutti del tipo sospeso) e doccia con box d'angolo. Al piano seminterrato è dotato di due posti auto in autorimessa condominiale.

La superficie utile calpestabile è pari a (*vedi allegato "B"*) circa mq. 36,93 e per i due posti auto circa mq. 25,00 mentre la superficie commerciale è pari a circa mq. 58,50.

8-Quesito:

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;

8-Risposta:

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.

9-Quesito:

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;

9-Risposta:

Sono state trovate alcune differenze non sostanziali tra lo stato rappresentato al catasto e lo stato reale, l'esistenza o meno di difformità catastali è illustrata per ogni singolo lotto nell'allegato O (Determinazione del valore di mercato).

10-Quesito:

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

10-Risposta:

Lo strumento urbanistico è il Piano Operativo aggiornato con Dcc n.170 del 26/08/2024. Nel Piano Operativo, l'area ricade all'interno del territorio rurale (sud-est), cioè alle parti di territorio esterne al perimetro urbanizzato. In particolare si trova all'interno delle "Aree di pertinenza dei





Beni Storici-Architettonici (BSA) del P.T.C.P. di Siena” (vedi allegato “H”).

Per quanto riguarda le modalità di intervento sugli immobili esistenti si rimanda all'allegato “H” art.32 “Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)”.

L'edificio ricade in zona vincolata per legge, con Decreto Ministeriale del 29-10-1965 (G.U. 14-01-1966, n. 10).

11-Quesito:

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;

11-Risposta:

L'edificio antico nella sua originaria consistenza è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e la porzione interessata ne costituisce un ampliamento.

1. **Concessione Edilizia n. 12693** del 11.07.1996 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per “RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO”;

1.1. **Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n. 15594** del





17.06.1997 intestata a [REDACTED] e [REDACTED]

- 1.2. **Concessione Edilizia per Variante in Corso d'Opera n. 16933** del
14.04.1998 intestata a [REDACTED] e [REDACTED].

L'edificio, dove sono ubicati anche gli immobili oggetto di perizia, nel suo complesso è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

2. **Concessione Edilizia n. 30587** del 21.05.2002 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] per "REALIZZAZIONE DI STRUTTURA
RICETTIVA - RESIDENCE";
3. **Voltura n. 35376** del 11.12.2003 intestata a "[REDACTED]
[REDACTED]", per "VOLTURA DELLA CONCESSIONE
EDILIZIA N.30587/SUAP DA [REDACTED] E PATRIZIA CASINI A
SOCIETA' RESIDENCE IL TESTUCCHIO"
4. **Concessione edilizia n. 35417** del 17.12.2003 (P.E. n. 58202/03)
intestata a "[REDACTED] per
"REALIZZAZIONE GARAGE INTERRATO IN VARIANTE ALLA PRAT. EDIL.
30587/SUAP"
5. **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) ambientale n. 39761** del 19.01.2005
(P.E. n. 2494/05) intestata a "[REDACTED]
[REDACTED] per "Variante alla p.e. n. 30587/SUAP - n. 35376/SUAP - n.
35417/SUAP - 68466/2014 SUAP (FINALE)"
6. **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) ambientale n. 44516** del 09.01.2006
(P.E. n. 1227/06) intestata "[REDACTED]
[REDACTED] per "Modifiche interne ed esterne in variante alla p.ed.
30587/SUAP e successive varianti - 68466/2014 SUAP (FINALE)"





7. **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 45960** del 17.05.2007 (P.E. n. 25200/07) intestata a "[REDACTED]" e "[REDACTED]" per "MODIFICHE INTERNE NELLA RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA (ATTI) - 68466/2014 SUAP (FINALE)". Attestazione di Agibilità del 29.05.2007.
8. **Permesso di Costruire n. 59592** del 26.10.2011 (P.E. n. 71447) intestata a "[REDACTED]" e "[REDACTED]", per "CAMBIO D'USO PORZIONE DI FABBRICATO (PIANO TERRA E LOCALI COMUNI) DESTINATO A RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA IN RESIDENZIALE (N. 6 UNITA' ABITATIVE) - 68466/2014 SUAP (FINALE)"
9. Comunicazione di fine lavori e attestazione di agibilità parziale del 08.04.2014.
10. **S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) n. 68466 del 27.06.2014** intestata a "[REDACTED]" per "LAVORI DI FRAZIONAMENTO E FUSIONE CON CAMBIO D'USO" (variante al P.d.C. n. 59592).
11. **Accertamento di Conformità in sanatoria n. 63295** del 28.11.2012 intestata a "[REDACTED]" e "[REDACTED]" per "ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER OPERE INTERNE ED ESTERNE" - 68466/2014 SUAP (FINALE)"
12. **S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in variante n. 1417** del 06.06.2017 intestata a "[REDACTED]" e "[REDACTED]", per "Frazionamento e



fusione di unità immobiliari”

13. S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in variante n. 1745

del 13.07.2017 intestata a “ [REDACTED] ”
[REDACTED] e [REDACTED], per “Deposito di
variante finale al frazionamento e fusione di unità immobiliari”

14. Segnalazione Certificata per agibilità n. 2746 del 21.11.2017 intestata

a “ [REDACTED] ”
[REDACTED] e [REDACTED] per “frazionamento e fusione di unità
immobiliari”.

15. C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori) protocollo n.17493 del

26/02/2025 (P.E. 395/2025) intestata a “ [REDACTED] ”
per “Opere edili inerenti autorimessa”.
Comunicazione di fine lavori e deposito dello stato finale dell’opera
prot. 39626 del 09/05/2025. Per opere di messa in sicurezza
antincendio.

Inoltre per il piano seminterrato è stata depositata:

1. S.C.I.A. ai fini della sicurezza antincendio (garage piano
seminterrato), pratica VV.F. n.1107 depositata in data 16/05/2025
prot. 6764.

All’interno del “Rapporto di valutazione” di ciascun lotto sono state
effettuate le analisi delle difformità riscontrate indicando i costi per la
regolarizzazione. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità
indicate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte del CTU di
fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto, lo





scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nell'elaborato delle difformità urbanistiche e catastali e riportato nel rapporto di valutazione di ciascun lotto, è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Per quanto riguarda i costi delle eventuali difformità riscontrate singolarmente per unità immobiliare si rimanda all' *allegato O*.

12-Quesito:

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 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. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del 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 dall'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, varranno 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;

12-Risposta:

Lo stato di occupazione dei beni si è evoluto dal momento della data dei primi accessi (maggio-luglio 2021) ad oggi, si rappresenta di seguito la situazione aggiornata:

Individuazione	Occupazione al momento del sopralluogo	Titolo	Data registrazione	Occupazione alla data di redazione della perizia
Lotto 1-Subalterno 38 (int. 3)	libero			libero
Lotto 2-Subalterno 73 (int. 7)	occupato	In assenza di titolo		occupato
Lotto 3-Subalterno 74 (int. 1-2)	Occupato dall'esecutato			
Lotto 4-Subalterno 75 (int. 8)	libero			libero
Lotto 5-Subalterno 76 (int. 9)	occupato	Contratto di locazione	25/10/2019	libero
Lotto 6-Subalterno 77 (int. 13)	libero			libero
Lotto 7-Subalterno 78 (int. 12)	occupato	Contratto di	04/02/2020	libero





		locazione		
Lotto 8-Subalterno 79 (int. 11)	libero			libero
Lotto 9-Subalterno 80 (int. 10)	libero			libero
Lotto 10-Subalterno 81 (int. 18):	occupato	Contratto di locazione	19/05/2020	libero
Lotto 11-Subalterno 82 (int. 17)	occupato	Contratto di locazione	28/06/2020	libero
Lotto 12-Subalterno 83 (int. 15)	occupato	Contratto di locazione	19/08/2020	libero
Lotto 13-Subalterno 84 (int. 16)	occupato	Contratto di locazione	10/01/2020	libero

La risposta alla parte del quesito in merito al giusto prezzo della locazione astrattamente ritraibile per il godimento della proprietà è stata evasa con invio in data 08/03/2023 con il dettaglio del giusto prezzo attribuito a suo tempo per ogni immobile esecutato.

13-Quesito:

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

13-Risposta:

Essendo l'esecutato una società non si allega estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

14-Quesito:

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);

14 – Risposta:





L'immobile non è occupato dal coniuge separato.

15-Quesito:

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

15 - Risposta:

I beni all'epoca della costruzione erano dotati di impianto termico centralizzato con centrale termica esterna e split interni agli appartamenti con ripartizione dei costi risultanti da sotto contatori dell'unico contatore gas all'epoca installato; ad oggi l'impianto centralizzato, così come descritto, è stato disattivato, l'unico contatore del gas chiuso e gli appartamenti sono privi pertanto di impianto di riscaldamento. Per la parte elettrica gli impianti sono dotati di singoli impianti sottotraccia facenti capo a sotto contatori di un unico contatore condominiale: tale impostazione dei sottocontatori non è ad oggi più a norma ed i singoli appartamenti si dovranno dotare di contatore elettrico individuale. Gli oneri di tali mancanze sono stati indicativamente considerati nel valore di stima.

Per quanto riguarda i singoli impianti all'interno degli appartamenti sono state reperite le certificazioni degli impianti al 2007; su eventuali modifiche effettuate da allora e sulla efficienza tecnica degli stessi non siamo in possesso di documenti che attestino la validità ad oggi delle suddette certificazioni. La determinazione del prezzo base d'asta





contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

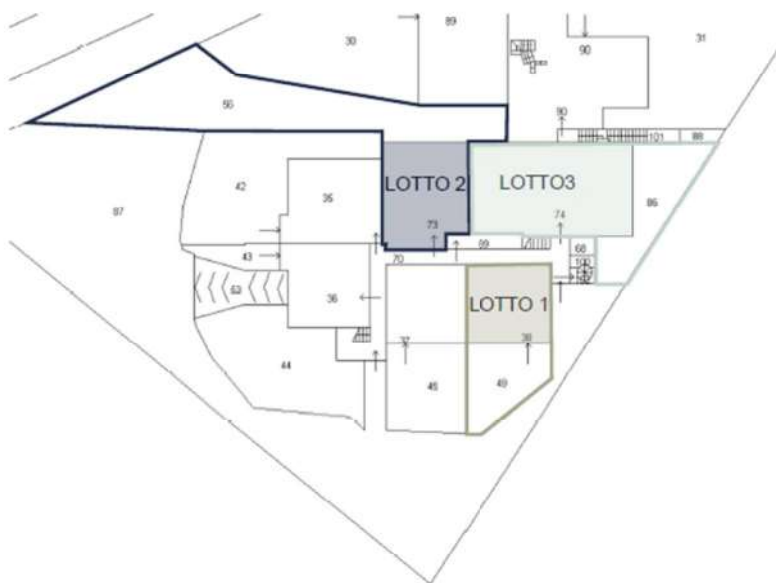
16-Quesito:

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.);

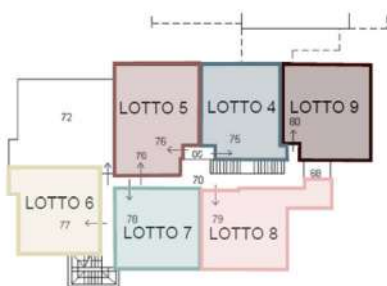
16-Risposta:

I beni facenti parte dell'esecuzione immobiliare sono già di per sé stessi suddivisi in subalterni e pertanto si ritiene, ai fini di una vendita più agevolata, di formare i seguenti lotti:

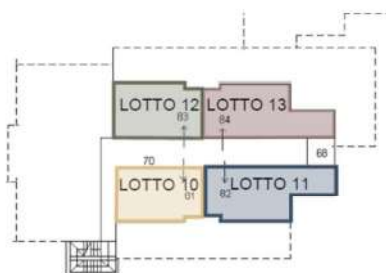




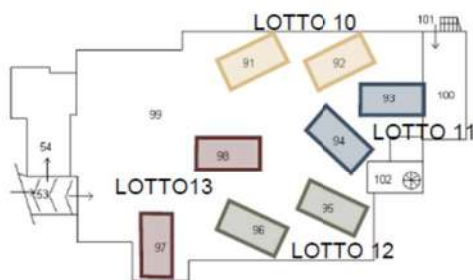
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO S1

LOTTO 1





- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 38-49, Abitazione A2**, consistenza 2,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

LOTTO 2

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 73-56, Abitazione A2**, consistenza 3,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

LOTTO 3

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 74-86, Abitazione A2**, consistenza 5,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

LOTTO 4

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 75, Abitazione A2**, consistenza 3 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

LOTTO 5

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 76, Abitazione A2**, consistenza 3 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

LOTTO 6

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 77, Abitazione A2**, consistenza 2,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°





77.

LOTTO 7

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 78**,
Abitazione A2, consistenza 2,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°

77.

LOTTO 8

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 79**,
Abitazione A2, consistenza 2,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°

77.

LOTTO 9

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 80**,
Abitazione A2, consistenza 3,5 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°

77.

LOTTO 10

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 81**,
Abitazione A2, consistenza 2 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°

77.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 91**,
Posto auto, consistenza 13 mq, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°

77/d.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 92**,
Posto auto, consistenza 13 mq, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°





77/d.

LOTTO 11

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 82**,
Abitazione A2, consistenza 2 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°
77.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 93**,
Posto auto, consistenza 13 mq, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°
77/d.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 94**,
Posto auto, consistenza 13 mq, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°
77/d.

LOTTO 12

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 83**,
Abitazione A2, consistenza 2 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°
77.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 95**,
Posto auto, consistenza 13 mq, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°
77/d.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 96**,
Posto auto, consistenza 13 mq, Strada di Renaccio, località Ruffolo n°
77/d.

LOTTO 13





- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 84**, **Abitazione A2**, consistenza 2 vani, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 97**, **Posto auto**, consistenza 13 mq, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77/d.

- Comune di Siena (SI), Catasto Fabbricati, Foglio 109, Particella 6, **Sub. 98**, **Posto auto**, consistenza 13 mq, Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77/d.

Si fa presente che le unità abitative prive di proprio posto auto in proprietà esiste nel regolamento di condominio un'assegnazione di n. 2 posti auto scoperti in solo uso, per ciascun appartamento, nell'area esterna all'edificio, parte in particella eseguita condominiale e parte in particella non eseguita ma gravata di servitù di passo carrabile e pedonale nonché di parcheggio.

17-Quesito: stima valore di mercato

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

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che





l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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 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;

17-Risposta:

Premessa. Il bene oggetto di perizia (denominato "subject") è ubicato nel ubicato in Strada di Renaccio, località Ruffolo n° 77 C-D, Comune di Siena (SI).

Per la valutazione di un immobile ci si basa sul criterio di mercato/comparazione che restituisce il valore di mercato comparando l'immobile con prezzi riscontrabili sul mercato. È stato possibile





rintracciare alla data dell'effettuazione delle ricerche (2021) n. 2 immobili analoghi stessa zona del subject e su questi è stata basata la procedura di comparazione mediante il sistema MCA (Market Comparison Approach) che, attraverso i cosiddetti "aggiustamenti", trasforma virtualmente i beni analoghi compravenduti nel nostro immobile (S=Subject) e ne adegua i relativi prezzi. I risultati oggettivi ottenuti sono stati poi confrontati con i parametri statistici del bollettino OMI (Osservatorio Mobiliare Italiano), dei borsini immobiliari locali e dei portali di annunci per compravendite immobiliari, con il solo scopo di inquadrare i valori oggettivi ottenuti nel mercato immobiliare in generale.

Comparabile A. Si tratta di un appartamento di civile abitazione composto da ingresso, soggiorno-pranzo, camera e bagno al piano terra, corredato da due porzioni di resede esclusive, ubicata nell'analogha zona territoriale del subject (R1/Extraurbana/Rimanente territorio adiacente al nucleo abitativo principale ed alle frazioni residenziali), in Strada di Renaccio n. 77/C in Siena (SI) (*vedi allegato "O"*).

Comparabile B. Si tratta di un appartamento di civile abitazione composto di un vano ed un bagno con antibagno al piano terreno, con annessi un resede di pertinenza esclusiva antistante ed un garage al piano seminterrato, ubicata nell'analogha zona territoriale del subject (R1/Extraurbana/Rimanente territorio adiacente al nucleo abitativo principale ed alle frazioni residenziali), in Strada di Renaccio n. 50 in Siena





(SI) (vedi allegato "O").

Ai fini della stima si fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie racchiusa entro il perimetro esterno del fabbricato, calcolata secondo specifici criteri di proporzione. A ciascuna componente dell'unità immobiliare viene attribuito un diverso coefficiente di incidenza, in base alla sua funzione.

Ai fini della stima alle risultanze dal sistema MCA al 2021, è stato applicato un incremento del 6% al valore precedentemente determinato nel 2021, al fine di adeguarlo al contesto di mercato attuale nel 2025. Tale aggiornamento riflette la variazione stimata dei valori immobiliari nel periodo considerato ed è stato determinato sulla base dell'andamento del valore medio OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), relativo all'area di riferimento, confrontando i dati del primo semestre 2021 con quelli del secondo semestre 2024.

Elementi positivi per la stima:

- 1) ubicazione: posizione extraurbana decentrata in contesto agricolo urbanizzato nei dintorni di Siena
- 2) tipologia edilizia: monopiano di superficie limitata e di pratico uso
- 3) posizione strategica per i collegamenti viari vista la vicinanza dell'uscita Siena est

Elementi negativi per la stima:

- 1) vicinanza alla superstrada Siena-Bettolle





2) aggiornamento e verifica degli impianti da eseguire

Fatte tutte le valutazioni per ogni lotto, come da allegati "Determinazione del valore di mercato dell'immobile" (*vedi allegato "O"*), il valore di stima a base d'asta dei singoli lotti oggetto di perizia, per la piena proprietà pari a 1/1 è riepilogato nel prospetto che segue:

Lotto	Cat. sub.	Stima MCA 2021	Aumento per andamento di mercato 2021-2025 +6%	Stima MCA 2025	Riduzione art.568 co.2 c.p.c. -15%	Costi con difformità	Base d'asta	Base d'asta arrotondato
1	38	€ 109.844,19	€ 6.590,65	€ 116.434,84	-€ 16.476,63	€ 9.600,00	€ 90.358,21	€ 90.000,00
2	73	€ 140.832,50	€ 8.449,95	€ 149.282,45	-€ 21.124,88	€ 13.550,00	€ 114.607,58	€ 114.000,00
3	74	€ 254.563,29	€ 15.273,80	€ 269.837,09	-€ 38.184,49	€ 14.900,00	€ 216.752,59	€ 216.000,00
4	75	€ 113.705,81	€ 6.822,35	€ 120.528,16	-€ 17.055,87	€ 9.600,00	€ 93.872,29	€ 93.000,00
5	76	€ 135.611,10	€ 8.136,67	€ 143.747,77	-€ 20.341,67	€ 9.600,00	€ 113.806,10	€ 113.000,00
6	77	€ 107.069,76	€ 6.424,19	€ 113.493,95	-€ 16.060,46	€ 9.600,00	€ 87.833,48	€ 87.000,00
7	78	€ 100.268,27	€ 6.016,10	€ 106.284,37	-€ 15.040,24	€ 9.600,00	€ 81.644,13	€ 81.000,00
8	79	€ 116.481,55	€ 6.988,89	€ 123.470,44	-€ 17.472,23	€ 13.550,00	€ 92.448,21	€ 92.000,00
9	80	€ 117.271,99	€ 7.036,32	€ 124.308,31	-€ 17.590,80	€ 9.600,00	€ 97.117,51	€ 97.000,00
10	81	€ 87.824,70	€ 5.269,48	€ 93.094,18	-€ 13.173,71	€ 9.600,00	€ 70.320,48	€ 70.000,00
11	82	€ 107.162,99	€ 6.429,78	€ 113.592,77	-€ 16.074,45	€ 9.600,00	€ 87.918,32	€ 87.000,00
12	83	€ 87.475,44	€ 5.248,53	€ 92.723,97	-€ 13.121,32	€ 9.600,00	€ 70.002,65	€ 70.000,00
13	84	€ 110.435,06	€ 6.626,10	€ 117.061,16	-€ 16.565,26	€ 11.900,00	€ 88.595,90	€ 88.000,00
		€ 1.588.546,65		€ 1.683.859,45				€ 1.298.000,00

18-Quesito: verifica divisibilità pro quota

se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;***
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;***





-in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;
-se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

18-Risposta:

L'immobile non risulta pignorato "pro quota", bensì per l'intera piena proprietà (1/1), in capo alla società " [REDACTED] "

19-Quesito:

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;

19-Risposta:

Non attinente.

20-Quesito:

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

20-Risposta:

Non attinente.

Allegati alla relazione

- | | |
|--|--------------------------|
| A) Ubicazione planimetrica dei beni | Comune a tutti i lotti |
| B) Planimetrie unità immobiliari e superfici | Specifico per ogni lotto |





C) Visure storiche e planimetrie catastali	Specifico per ogni lotto
D) Elaborato plan. ed estratto di mappa	Comune a tutti i lotti
E) Documentazione fotografica	Specifico per ogni lotto
F) Ispezione ipotecaria	Comune a tutti i lotti
G) Atti Autorizzativi	Comune a tutti i lotti
H) Norme di piano regolatore generale	Comune a tutti i lotti
I) Difformità tra stato reale/stato autorizzato	Specifico per ogni lotto
J) Difformità tra stato reale/stato accatastato	Specifico per ogni lotto
K) Attestato di prestazione energetica	Specifico per ogni lotto
L) Atto d'obbligo	Comune a tutti i lotti
M) Servitù	Comune a tutti i lotti
N) Contratti d'affitto	Comune a tutti i lotti
O) Determinazione del valore di mercato	Specifico per ogni lotto
P) Determinazione canone locazione	Specifico per ogni lotto
Q) Regolamento di condominio e quote mill.	Comune a tutti i lotti

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Flavio Mennella, rimanendo a sua disposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento.

Poggibonsi, 22 maggio 2025

Il C.T.U.



Dott. Arch. RAFFAELE GAMBASSI
Via Salceto n° 87 – 53036 Poggibonsi (SI) ITALIA
Tel. 0577983260 Fax 0577992670
Email: raffaele@architettogambassi.it
Pec: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
C.F. GMBRFL56P04G752C - P.IVA 00646370528



Tribunale di Siena

E.I. 76/2020 R.G.E.

Dott. Arch. Raffaele Gambassi

