

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA  
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°4/2024  
promossa da

Contro

\*\*\*\*\*

PRECISAZIONE SULLE DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO unico

In riferimento alla procedura esecutiva di cui al titolo ed in relazione a quanto disposto nel Verbale di Udienza del 18.07.2025

Il sottoscritto Arch. Claudio Cencetti, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato,

PREMESSO

-che dagli Atti depositati nella procedura, risultano sottoposti a pignoramento, con Atto Notificato al debitore esecutato in data 18/12/2023, "*... i beni immobili sotto descritti, i loro frutti, accessori e pertinenze .....*";

-che tali beni sono espressamente rappresentati dall'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 180 **P.IIa 5 Sub.11, cat. F2 (unità collabente)**, soppressa a seguito della denuncia di variazione catastale Prat. SI0046538 del 22.04.2025 effettuata dal sottoscritto nell'ambito dello svolgimento dell'incarico, e dai fabbricati identificati ai Sub. 12 (magazzino cat. C/2) e Sub. 13 (abitazione cat. A/4) della stessa P.IIa 5 Foglio 180 del comune di Castelnuovo Berardenga nonché dalle loro aree di resede, individuate rispettivamente al Sub. 8 e Sub. 14 stesso foglio e particella, legati indissolubilmente ai due citati fabbricati da vincolo di pertinenzialità in quanto come detto in perizia, risultanti beni comuni non censibili ai beni pignorati;

-che, come giustamente riconosciuto dal G.E. nel verbale di Udienza del 18.07.2025, per quanto riguarda le aree di resede, trattandosi di beni strettamente pertinenziali ai fabbricati, non risulta necessario procedere all'estensione del pignoramento,

### CONSIDERATO

-che le unità immobiliari classificate come “beni comuni non censibili” sono, per definizione stessa così come riportata al punto I.3.3 della **Circolare del 20/01/1984 n. 2 - Min. Finanze - Catasto e Servizi Tecnici Erariali**, quelle porzioni che **non possiedono autonoma capacità reddituale**, comuni per destinazione e/o per specifica funzione di utilizzazione indivisa, ad alcune o a tutte le u.i.,

-che se è vero che tali beni non possiedono un autonomo valore commerciale, possono tuttavia, come nel caso in esame, essere in grado di influenzare/incrementare il valore delle unità immobiliari a cui sono indissolubilmente legate;

### RITENENDO

-che, come nel caso in ispecie, il valore commerciale dei beni in pignoramento sia influenzato dalla presenza delle aree di pertinenza, in quanto beni accessori ai fabbricati, che ne costituiscono percorso di accesso, sosta e corte di pertinenza, tutti beni comuni esclusivamente ai due fabbricati costituenti il Lotto Unico di vendita;

-che il valore di vendita di tale Lotto Unico è stato quindi determinato di conseguenza moltiplicando il valore unitario assegnato ai vani principali per la superficie commerciale ragguagliata (come previsto da Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), comprendendo in tale calcolo anche la superficie ragguagliata delle aree di pertinenza;

-che il valore del Lotto Unico di vendita non possa rimanere invariato indipendentemente dalla presenza o meno di una area di resede di pertinenza esclusiva al lotto stesso;

### CONFERMA

Che il **valore base di vendita del Lotto Unico**, è quello indicato nella Perizia di Stima ovvero **pari a € 44.000,00**.

Al contrario in perizia, ai resedi (Sub. 8 e Sub.14) in qualità di beni comuni non censibili non è stato assegnato alcun valore commerciale, in quanto non essendo commerciabili autonomamente tale valore non è determinabile.

Chianciano Terme, 08.08.2025

In fede  
Arch. Claudio Cencetti