

TRIBUNALE DI SIENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 23/2024 RGE

Perizia di stima

- Lotto n.1 immobile in Via Pantaneto n.78 Siena
- Lotto n.2 immobile in Vis Olizzadri n. 63 Siena
- Lotto n.3 immobile in Piazza Repubblica n.4,5,6 Abbadia S.S.

IL TECNICO ESTIMATORE

Allegato A: Titoli di provenienza, Contratti di locazione,
Elenco formalità pregiudizievoli

Allegato B: Estratto di mappa catastale, Planimetrie catastali,
elaborati planimetrici, elenco subalterni

Allegato C: Documentazione Fotografica

Allegato D: Prospetto millesimi condominiali

Allegato E: Dichiarazioni di conformità impianti

Allegato F: Ricerche contratti presso ufficio entrate Montepulciano-Siena-Ancona



31/01/2025



Procedura Esecutiva Immobiliare n°23/2024 R.G.E.

LOTTO 1 via Pantaneto n°78 SIENA

LOTTO 2 via Oreste Lizzadri n° 63 SIENA

LOTTO 3 piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6 ABBADIA SAN SALVATORE (SIENA)

RELAZIONE PERITALE

PREMESSO:

- che con decreto di fissazione di prima udienza ai sensi dell'art 569 comma 1 cpc del 14 settembre

- che il 31 ottobre 2023, con il giuramento di rito, la scrivente accettava l'incarico;

Alla scrivente esperto stimatore venivano rappresentate in ordine allo svolgimento dell'incarico le seguenti indicazioni:

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
2. *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:*
 - a. *planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;*
 - b. *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*
3. *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni*



- d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli -artistici, storici, o alberghieri -di inalienabilità o di indivisibilità;
4. riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;
 7. descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (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.). 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 all'art. 560, co. 6 c.p.c.;
 8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
 9. proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
 10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
 11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;



Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

12. accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi 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;
13. alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
14. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
16. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);
17. determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella



commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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;

18. se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;
19. nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;
20. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Ciò premesso:

la scrivente esperto stimatore:

- essendo il compendio pignorato di cui all'esec.ne imm.re RGE 23/24 composto da immobili siti in Siena in via di Pantaneto n°78 ed in via O.Lizzadri n° 63 ed immobili siti ad Abbadia San Salvatore (SI) in piazza della Repubblica n.ri civici 4-5-6 ;
- avendo effettuato di concerto con il custode giudiziario dell'IVG nominato dal GE, l'accesso agli immobili siti ad Abbadia San Salvatore (SI) in piazza della Repubblica n.ri civici 4-5-6 in data 21 novembre 2024 ed in data 25 novembre 2024 l'accesso agli immobili a Siena in via di Pantaneto n°78 ed in via O.Lizzadri n° 63, accessi tutti con esito negativo;
- avendo effettuato un accesso forzoso con il custode giudiziario e l'ausilio del fabbro presso gli immobili siti ad Abbadia San Salvatore (SI) in piazza della Repubblica n.ri civici 4-5-6 in data 18 dicembre 2024;
- avendo effettuato un accesso forzoso con il custode giudiziario e l'ausilio del fabbro presso gli immobili siti in Siena in via di Pantaneto n°78 ed in via Lizzadri n°63 in data 14 gennaio 2025;
- avendo effettuato gli accessi agli uffici delle pubbliche amministrazioni per reperire i dati ed i documenti necessari allo svolgimento del proprio incarico;

di seguito presenta relazione peritale dando risposta ai singoli quesiti come richiesto dal signor Giudice dell'Esecuzione:

1. **Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale**



assegnerà al creditore precedente 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;

La scrivente esperto stimatore ha preso visione del fascicolo al fine di verificare la completezza della documentazione prevista dall'art 567 co. 2 c.p.c. depositata nello stesso. La documentazione è risultata essere completa. Presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari degli immobili siti in Comune di Siena e degli immobili siti in Comune di Abbadia San Salvatore.

I dati catastali del bene pignorato sito a Siena in via di Pantaneto n°78 sono i seguenti:

- Unità immobiliare sita in Siena in via Pantaneto n°78 piano T distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 134 del Comune di Siena particella 48 subalterno 4 Categoria C/6 Classe 10, Consistenza 32 mq, Superficie Catastale Totale mq 48 mq, Rendita Euro 269,38, intestata catastalmente

Vedasi la Planimetria Catastale dell'unità immobiliare pignorata allegata alla lettera B.

Le identificazioni catastali dell'unità immobiliare, corrispondono a quelle riportate nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento trascritto in data 28/02/2024 al n° di R.P.1347 a favore della

Si evidenzia però la mancata corrispondenza tra la categoria catastale assegnata al bene pignorato – C6 e quindi autorimessa - e la destinazione di magazzino presente negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali. Tale categoria catastale deve essere rettificata con conseguente aggiornamento del DOCFCA con costo comprensivo di diritti e spese tecniche pari ad € 2.000.

I dati catastali del bene pignorato sito a Siena in via Oreste Lizzadri n°63 sono i seguenti:

- Unità immobiliare sita in Siena in via Oreste Lizzadri n°63 piano T distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 14 del Comune di Siena particella 440 subalterno 68-71-74 graffati Zona Cens.2 Categoria C/1 Classe 6, Consistenza 80 mq, Superficie Catastale Totale mq 119 mq, Rendita Euro 3.032,64,

per il diritto di proprietà superficaria ed al Comune di Siena per la proprietà dell'area.

Completano la consistenza dell'immobile pignorato i BCNC distinti alla particella 951 subalterno 84 – *il passaggio comune* - comuni ai sub.ni dal 65 al 83 della particella 440, il subalterno 86 – *sottoscala comune* - del sub 71 e 72 particella 951 e del sub 66,67,68,89 della particella 440. Secondo quanto riportato nell'elenco dei subalterni assegnati – accertamento della proprietà immobiliare urbana del 28/12/2021, farebbe parte del compendio pignorato sito in via Oreste Lizzadri n°63 anche l' accessorio comune a tutti i subalterni delle particelle 440,442,951 distinto alla particella 438, parte dell'attuale strada denominata via Oreste Lizzadri. Vedasi all'uopo elenco dei subalterni ed elaborato planimetrico del 2021 e del 2006 allegati alla lettera 'B'. I beni comuni non censibili di sopra elencati non sono riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, ma poiché trattasi di beni comuni non censibili sicuramente non vendibili separatamente il cui rapporto pertinenziale emerge in modo assoluto e inequivoco, si ritiene che il pignoramento possa considerarsi esteso anche agli stessi.

L'unità immobiliare particella 440 subalterno 68-71-74 graffati derivano, in seguito a denuncia di variazione per modifica di identificativo n.11402.1/2005 del 09/05/2005, dalla soppressione della particella 685 sub.no 68-71-74 graffati.

I dati catastali dei beni pignorati siti ad Abbadia San Salvatore (SI) in piazza della Repubblica n°ri 4,5,6 sono i seguenti:

- Unità immobiliare sita in Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica n.ro civico 4 piano T, piano 1°S distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 34 del Comune di Abbadia San Salvatore particella 208 subalterno 3 Categoria A/2 Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale mq 88, Totale escluso aree scoperte 82 mq Rendita Euro 387,34,

per il diritto di abitazione vitalizio , come riportato nella visura catastale.

La scrivente ha richiesto il certificato anagrafico di esistenza in vita di Caterina Lamberti ed ha quindi verificato che la stessa è deceduta in data 27.03.2003.

- Unità immobiliare sita in Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica n.ro civico 5 piano T distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 34 del Comune di Abbadia San Salvatore particella 208 subalterno 5 Categoria A/10 Classe U, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale Totale mq 30, Rendita Euro 356,36



- Unità immobiliare sita in Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica n.ro civico 6 piano T distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 34 del Comune di Abbadia San Salvatore particella 208 subalterno 6 Categoria C/3 Classe 4, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale Totale mq 36 mq, Rendita Euro 110,01,

Le unità immobiliari particella 280 sub.no 5 e particella 280 sub.no 6, derivano, in seguito a denuncia di variazione per divisione e cambio di destinazione n.13973 del 23/11/2007, dalla soppressione della particella 208 sub.no 4 categoria E/3 piano S1-T.

La provenienza al ventennio dell'unità immobiliare pignorata sita in Siena in via Pantaneto n°78 piano T distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 134 del Comune di Siena particella 48 subalterno 4 risulta essere la seguente:

-

La provenienza al ventennio dell'unità immobiliare pignorata sita in Siena in via Oreste Lizzadri n°63 piano T distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 14 del Comune di Siena particella 440 subalterno 68-71-74 graffati risulta essere la seguente:

-

presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data 02/04/2007 al n.di R.P. 2090. Si allega Nota di Trascrizione del Titolo alla lettera 'A', nella cui sezione D si indica che: " *le porzioni di immobile compravendute sono state edificate su area concessa in diritto di superficie novantanovenne dall'Università degli Studi di Siena con atti autenticati nelle firme dal notaio Salerno di Siena in data 22.05.1981 e 19 giugno 1981 registrato a Siena l'8 luglio 1981 al numero 721 volume 4 e trascritto a Siena il 9 luglio 1981 al n.ro 3387 di formalità ed atto integrativo dal medesimo notaio autenticato in data 19 giugno 1981, registrato a Siena l'8 luglio 1981 al numero 722 volume 4, annotato a margine della suddetta trascrizione il 20 luglio 1981 al numero 1108 di formalità; area oggetto di convenzione edilizia – peraltro con riferimento esclusivo alle sole unità immobiliari abitative – tra il Comune di Siena e la Cooperativa Università 2000 in data 19 luglio 1983, trascritta il 5 settembre 1983 al num.3938 di R.P. e successivamente ceduta alla dante causa della odierna venditrice con atto a rogito notaio Salerno di Siena in data 29 ottobre 1986, trascritto a Siena il 3 novembre al num 4220 di R.P. (...) la parte venditrice precisa che tale diritto di superficie è rinnovabile per un uguale periodo nei modi, alle condizioni e con le limitazioni previste negli atti suddetti.*";

- Originariamente i beni di proprietà del Comune di Siena per la proprietà dell'area e per la proprietà superficaria, sono pervenuti in parte in forza di titoli anteriori al ventennio ed in parte dalla Società Cooperativa di Lavoro Unità S.c.r.l. di San Quirico d'Orcia (SI) in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del dott. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data 18/06/1990 al n.di R.P. 2971. Si allega copia del titolo alla lettera 'A'.

La provenienza al ventennio delle unità immobiliari pignorate site in Abbadia San Salvatore (Siena) n.ri civici 4,5,6 piano S1 e piano T, distinte al Catasto Urbano di Siena al foglio 34 del Comune di Abbadia San Salvatore particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6 risulta essere la seguente:

Siena, del 09/04/1998 repertorio 24648, atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 18/04/1998 al n.di R.P. 880. Nel contratto è scritto che la proprietà dell'appartamento di civile abitazione attualmente distinto al C.U. al foglio 34 particella 208 subalterno 3 (ex subalterno 2) è gravata dal diritto di abitazione vitalizio ex art 540 codice civile a favore di

|
i



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.**

Di seguito alla lettera 'B' si allegano, l'estratto di mappa catastale, gli elaborati planimetrici con elenco degli immobili - laddove presenti - e le planimetrie catastali dei beni pignorati.

Nell'allegato 'A' si allegano i titoli di provenienza al debitore degli immobili pignorati.

3. **Rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli -artistici, storici, o alberghieri- di inalienabilità o di indivisibilità.**

Le **formalità pregiudizievoli**, il cui elenco è allegato alla lettera 'A', relative agli immobili pignorati sono le seguenti:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria in data 01/10/2005 al n°2827** del Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena in favore di

II
O
n
al

- **Iscrizione di ipoteca volontaria in data 04/04/2007 al n°605** del Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano in favore

- **Iscrizione di ipoteca volontaria in data 10/11/2009 al n°2409** del Registro Particolare della

- **Iscrizione di ipoteca volontaria in data 12/11/2009 al n°1056** del Registro Particolare della

- **Iscrizione di ipoteca legale in data 16/04/2015 al n°162** del Registro Particolare della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano in favore di EQUITALIA CENTRO



- **Iscrizione di ipoteca legale in data 16/04/2015 al n°468 del Registro Particolare della**
- **Trascrizione di verbale pignoramento immobili in data 28/02/2024 al n°1347 del R.P.**
- **Trascrizione di verbale pignoramento immobili in data 29/02/2024 al n°712 del R.P. della**

L'unità immobiliare pignorata sita a Siena in via Pantaneto n°78 distinta al C.U. al foglio 134 particella 48 subalterno 4, è situata a piano terra di palazzo storico di Siena, palazzo vincolato ai sensi della ex Legge 1089/1939 in quanto bene monumentale. Nell'area urbana in cui è situato l'immobile pignorato è presente il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 136 del D.Lgs 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico". La compravendita di tale bene è condizionata ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n.1089 all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

L'unità immobiliare pignorata sita a Siena località San Miniato in via Oreste Lizzadri n°63 distinta al C.U. al foglio 14 particella 440 subalterno 68-71-74 graffati è situata in un'area periferica della città di Siena, area nella quale è presente il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 136 del D.Lgs 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico". Si evidenzia che l'entrata all'unità immobiliare pignorata destinata a negozio avviene non dal resede esclusivo particella 440 subalterno 71 graffato al 68-74, ma dalla particella 440 subalterno 98 resede esclusivo della particella 440 subalterno 97 di altra proprietà. Tale servitù di passo non risulta trascritta nel titolo di provenienza.

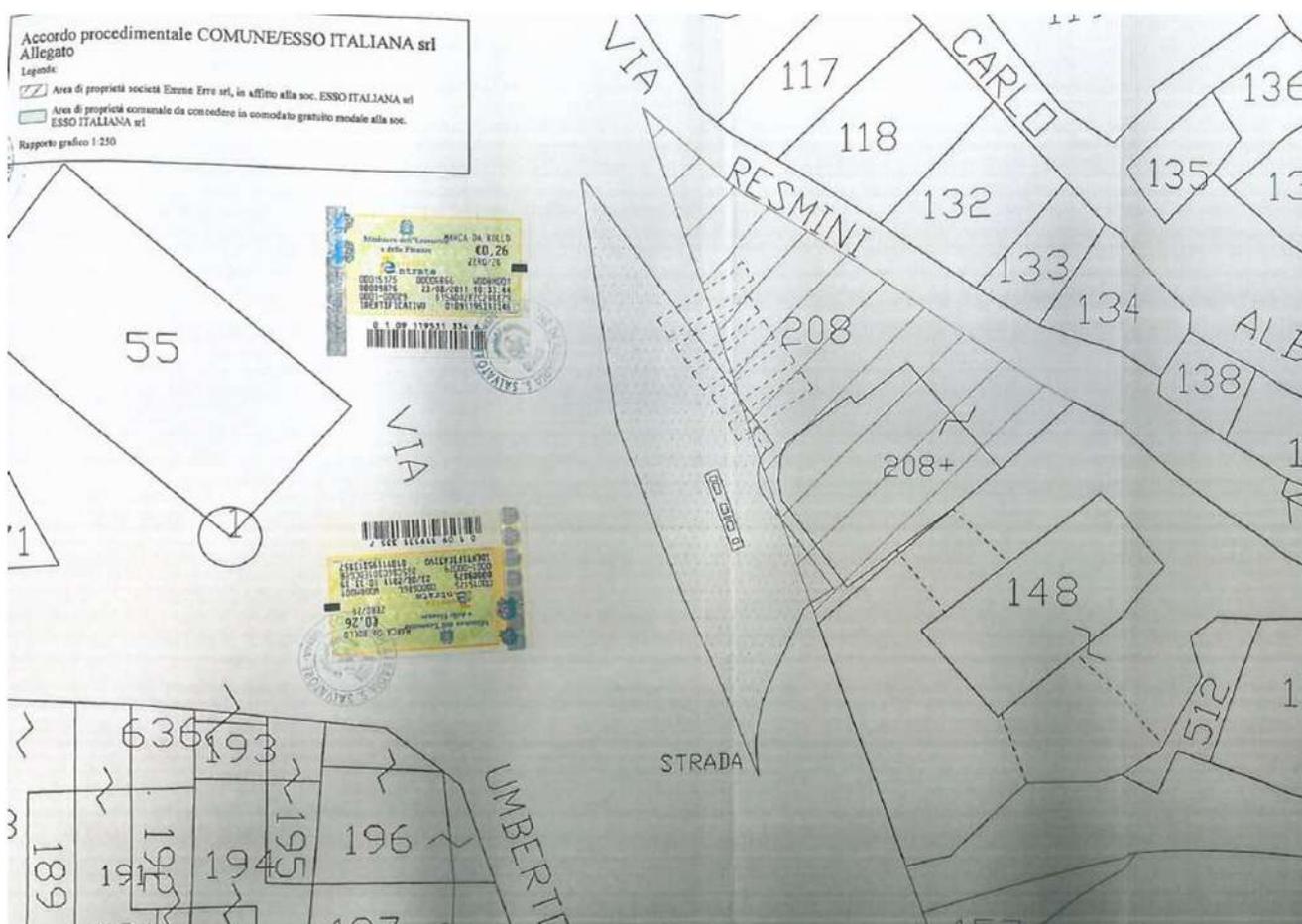
Si evidenzia inoltre che la società esecutata risulta essere proprietaria dell'unità immobiliare pignorata sita a Siena località San Miniato in via Oreste Lizzadri n°63 distinta al C.U. al foglio 14 particella 440 subalterno 68-71-74 graffati per la proprietà superficaria mentre il Comune di Siena risulta essere proprietario dell'area.

Le unità immobiliari pignorate site ad Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6 distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6 sono situate in un'area urbana nella quale è presente il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 136 del D.Lgs 42/2004 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico". Tale compendio pignorato è costituito da un'abitazione, un ufficio adibito a negozio, da un laboratorio e da un' area di pertinenza scoperta. L'ufficio adibito a negozio è funzionale all'adiacente stazione di servizio di rifornimento carburanti. Si evidenzia che una porzione della particella 208 esecutata, identificata catastalmente come ente urbano, area scoperta di pertinenza del fabbricato, sono presenti nel sottosuolo parte di 5 serbatoi metallici interrati contenenti carburanti di cui quattro da mc 10 ed uno da mc 15, mentre la restante parte degli stessi e due distributori multi dispenser bi-frontali sono situati sul suolo pubblico comunale denominato piazza della Repubblica. Per completare la descrizione, il quadro elettrico con centralina di comando delle pompe per il convogliamento dei carburanti dai serbatoi ai distributori è collocato all'interno del locale esecutato distinto alla particella 208 subalterno 5. La descrizione dei serbatoi e dei distributori è stata estrapolata dalla relazione tecnica allegata alla DIA 150/2011 per i lavori di "Modifiche impianto distribuzione carburanti della sito in Comune di Abbadia San Salvatore piazza della Repubblica" reperito in



Comune di Abbadia San Salvatore durante l'accesso agli atti in materia edilizia ed urbanistica ivi effettuato.

La scrivente durante tale accesso ha trovato un atto in comodato gratuito modale del 23 agosto 2011 Rep. n°219 tra la Società ESSO Italiana srl ed il Comune di Abbadia San Salvatore finalizzato al permanere nel sito originario del distributore Esso ubicato in piazza della Repubblica. La Società Esso Italiana Srl dichiarava di avere in affitto dei terreni distinti al Catasto del Comune di Abbadia San Salvatore al foglio 34 porzioni della particella 208/5 e 208/6 in forza di contratto di locazione registrato a Siena il 10/10/2002 al n°2671 serie 2. Tale contratto di affitto di azienda è allegato alla lettera 'D'. Il Comune di Abbadia San Salvatore concedeva quindi alla Società Italiana Esso Srl in comodato gratuito modale dei beni immobili di proprietà comunale e la Società si impegnava a realizzare le opere necessarie a migliorare la viabilità in Piazza della Repubblica, opere che sarebbero rimaste in proprietà al Comune. La concessione in comodato non avrebbe costituito riconoscimento di alcun diritto reale su di esso (uso, usufrutto o servitù). Vedasi all'uopo l'atto di comodato gratuito modale allegato alla lettera 'A'. Nella planimetria che segue sono evidenziate le aree di proprietà della società eseguita Emme Erre srl e le aree di proprietà comunale. Si evidenzia inoltre che buona parte del resede scoperto comune alle unità immobiliari pignorate attualmente è utilizzato come area a verde pubblico con panchina pubblica, illuminazione pubblica, barriere perimetrali per i pedoni.



Nel contratto di affitto di azienda stipulato il 22 novembre 2011 in autentica dott Alfredo Mandarini notaio in Siena, tra la società eseguita Emme Erre Srl e la società a Siena il 25 novembre 2011 n.7100 che all'art 19 recita " *Il presente contratto annulla e sostituisce il precedente contratto stipulato il 3 dicembre 2002 in autentica dott Romano Ceccherini, notaio in Siena*", poi modificato con atto registrato a Siena il 7 aprile 2016 al n°2025, all'atto della scadenza o della risoluzione all'art 8 recita " *se l'affittuaria riterrà, in base ai dati ottenuti - dalla verifica delle condizioni del terreno ai fini della presenza di contaminazione da idrocarburi (...) - che le condizioni ambientali del terreno indichino la presenza di una potenziale contaminazione da idrocarburi del sottosuolo che potrebbe richiedere un'azione correttiva, come qui previsto, l'Affittuaria intraprenderà l'azione correttiva in relazione alla contaminazione da idrocarburi causata dall'uso del terreno da parte dello stesso, se e nella misura in cui questa sarà richiesta dalle autorità competenti*" ed all'art 10 " *qualora si verifichi nel terreno un'emissione, uno scarico, una perdita o una fuori uscita di sostanze*



pericolose non causata dall’Affittuaria dopo la scadenza o la risoluzione del presente contratto di affitto di azienda (Nuova Contaminazione) mentre l’Affittuaria sta effettuando l’azione correttiva, l’Affittante ne darà pronta comunicazione all’Affittuaria e sarà responsabile dell’esecuzione dell’Azione Correttiva per la Nuova Contaminazione. Qualora l’Affittuaria ritenga ragionevolmente che la nuova contaminazione aumenti il costo o prolunghi la durata dell’azione correttiva dell’Affittuaria, l’Affittante sarà tenuto a rimborsare l’incremento di costo. (...) L’Affittante difenderà, risarcirà, pagherà e rimborserà l’Affittuaria e le sue collegate per qualunque pretesa, spesa, (ivi incluse le ragionevoli spese legali, perdita e passività derivante dalla presenza o dalla migrazione di una contaminazione ambientale verso il terreno occorsa dopo la scadenza o la risoluzione del presente contratto di affitto di azienda, non causata dall’Affittuaria. Tuttavia l’obbligo dell’Affittante di risarcire l’Affittuaria e le sue collegate per la suddetta contaminazione ambientale non comprenderà le pretese, le spese, le perdite, le passività o i danni derivanti da dolo o colpa grave dell’Affittuaria. I termini e le disposizioni del presente articolo 10 rimarranno in vigore dopo la scadenza o la risoluzione del presente contratto di affitto di azienda.”

Nel contratto di compravendita del 9 aprile 1998 a rogito del repertorio 24648, atto trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Montepulciano in data 18/04/1998 al n.di R.P. 880, la proprietà dell’unità immobiliare distinta alla particella 208 subalterno 3 è gravata dal diritto di abitazione vitalizio ex art 540 codice civile a favore

i. La scrivente ha richiesto il certificato anagrafico di esistenza in vita di Caterina Lamberti per verificare se tale diritto esiste ancora.

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 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.**

L’unità immobiliare pignorata sita a Siena in via Pantaneto n°78 distinta al C.U. al foglio 134 particella 48 subalterno 4 è parte di un condominio formalmente costituito, denominato “Condominio Via Pantaneto 78”

seguito di richiesta a lei effettuata dalla scrivente, ha comunicato tramite mail che il condominio non possiede un regolamento, che attualmente non ci sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e che i millesimi relativi allo stesso sono riportati nel Prospetto Millesimi che si allega alla lettera ‘D’ e di seguito.

Prospetto Millesimi Pagina: 1
 Immobile: 76 - CONDOMINIO VIA PANTANETO 78

Unita'	GENERALI	Cancelleria postali telef	ENEL SCALE	Scale	GENERALI BIS	STASATURA FOGNE
				10,5300	17,6300	1,0000

Prospetto Millesimi Pagina: 2
 Immobile: 76 - CONDOMINIO VIA PANTANETO 78

Unita'	IMBIANCATURA SCALA	RIPARAZIONE FOGNATURA	PARTI UGUALI NO E MAIL	BOLLETTA ACQUA
				0,0000

L’amministratrice ha anche trasmesso il preventivo di gestione 2024/2025 dal 01/09/2024 al 31/08/2025 con ed il consuntivo di gestione 2023/2024 dal 01/09/2023 al 31/08/2024 con un saldo consuntivo a carico della Emme Erre Srl pari ad € 2.215,51, che si allegano alla lettera ‘D’.

L’unità immobiliare pignorata sita a Siena località San Miniato in via Oreste Lizzadri n°63 distinta al C.U. al foglio 14 particella 440 subalterno 68-71-74 graffati non è parte di un condominio formalmente costituito, secondo quanto dichiarato dallo studio

Siena che gestisce il condominio denominato Supercondominio Via A. De Gasperi-Via Lizzadri, nella mail che si allega alla lettera ‘E’, “ per accordi interni che risalgono alla costituzione del condominio (circa negli anni ‘80) non sono ricompresi nella ripartizione delle spese del Supercondominio Via A.De Gasperi-Via Lizzadri e quindi non siamo in grado di produrre la documentazione da Lei richiesta”.



Le unità immobiliari pignorate site ad Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6 distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6 non sono parti di un condominio formalmente costituito.

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

Non risulta alla scrivente esperto stimatore la presenza di diritti demaniali e/o usi civici relativamente alle unità immobiliari pignorate.

6. **riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso); gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.); per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali.**

Relativamente alle formalità pregiudizievoli relative al compendio pignorato, si rimanda alla risposta al quesito n°3 del signor giudice.

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, 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.). 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 all'art. 560, co. 6 c.p.c.;***

L'unità immobiliare pignorata sita a Siena in via di Pantaneto n.ro civico 78 è situata a piano terra di palazzo Griffoli Bandinelli, edificio a quattro piani con struttura in pietra e laterizio intonacata della prima metà del XVI secolo, palazzo situato nel centro storico della città di Siena, a circa duecento cinquanta metri a piedi da piazza del Campo, nei pressi delle Logge del Papa. Trattasi di un palazzo vincolato ai sensi della ex Legge 1089/1939 in quanto bene monumentale. All'unità immobiliare pignorata situata a piano terra si accede dall'atrio condominiale del palazzo attraverso una porta suddivisa in due parti ed installata sul vano di entrata originario. In una delle due parti è situata una unità motore a cui è collegato uno split interno al locale.

L'unità immobiliare urbanisticamente ad uso magazzino, è costituita da un ambiente di circa mq 31,04 di superficie utile con soffitto voltato in muratura, pareti in muratura a faccia vista e pavimento in pietra e da un piccolo servizio igienico con una superficie utile di circa mq 4,94 con pareti intonacate tinteggiate ed in parte rivestite in ceramica e pavimento in ceramica. Presenti due vani finestra con infisso in metallo e vetro che prospettano su corte interna del palazzo rinascimentale. All'interno dei locali sono accatastati molti materiali all'interno di scatoloni chiusi e mobilio. Tali locali sono dotati di impianti elettrico, idrico, di scarico e di riscaldamento/raffrescamento con split e motore "esterno" alimentato elettricamente - motore situato all'interno del vano porta con griglia verso l'androne condominiale, attualmente non funzionanti. Presente in corrispondenza della porta di entrata un vano contatore con la scritta gas che presumibilmente contiene un contatore del gas che presumibilmente



alimentava la cucina presente all'interno del magazzino. Esiste infatti all'interno del locale un angolo cottura con lavandino che fa presupporre che tale unità immobiliare sia stata utilizzata come abitazione e non come magazzino come dichiarato negli atti autorizzativi comunali.

Lo stato di conservazione delle finiture – pavimenti, rivestimenti, tinteggiature – e degli infissi interni ed esterni dei locali, sebbene versino in condizioni di abbandono, è buono.

La scrivente ha rilevato durante l'accesso effettuato presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale di Siena le dichiarazioni di conformità degli impianti installati nei locali: dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto termo idraulico della ditta del 06.12.1997 e la

Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico della ditta L'Elettrica Snc di Radicondoli (SI) del 15.01.98. La scrivente non ha rilevato la presenza di dichiarazioni di conformità relative ad impianti del gas esistenti.

Relativamente alla conformità urbanistico-edilizio dell'unità immobiliare riscontrata durante l'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G., la scrivente tratterà nella risposta al quesito n°11 del signor giudice.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo è risultata essere libera da persone.

L'unità immobiliare pignorata sita a Siena località San Miniato in via Oreste Lizzadri n°63 distinta al C.U. al foglio 14 particella 440 subalterno 68-71-74 graffati

è un negozio di più ampio fabbricato ubicato nella frazione di Siena denominata San Miniato, in un'area periferica a prevalente destinazione residenziale a circa 4,4 chilometri in direzione nord dalla casa comunale di Siena a circa trecentocinquanta metri dal Polo scientifico di San Miniato dell'Università degli studi di Siena.

All'immobile si accede da un resede esclusivo scoperto, il subalterno 98 di altra proprietà. Esso è composto da un ingresso, un piccolo vano all'interno del quale è installata una caldaia murale alimentata a metano con produzione acqua calda potenzialità 24.000 Kcal, due servizi igienici di cui uno dotato di antibagno e da tre locali di cui uno, il più piccolo, non finestrato. La superficie calpestabile complessiva dei locali fin qui descritti è pari a circa mq 98,58. Completano la consistenza dell'immobile il lastrico solare soprastante il negozio con una superficie complessiva di circa 54,56 mq accessibili dal piano S1 attraverso una scala esterna situata nei pressi del passaggio comune subalterno 84 (BCNC ai sub.ni dal 65 al 83 e 88 della particella 951 e dal 66 alla 74 della particella 440), il resede escluso di circa mq 22,80 ed un sottoscala di mq 2,85.

L'immobile è provvisto degli impianti elettrico, idrico, di scarico e di riscaldamento con ventilconvettori in condizioni ordinarie. Presente un serbatoio di accumulo d'acqua in un servizio igienico. Le finiture dell'immobile presentano in più punti sfogliamenti e distacchi della tinteggiatura e del sottostante intonaco e macchie di umidità e di infiltrazioni d'acqua soprattutto in corrispondenza del solaio di copertura a causa del degrado dell'impermeabilizzazione del soprastante lastrico solare. Le condizioni di manutenzione delle finiture interne appaiono mediocri e stesso dicasi per il manto di impermeabilizzazione del soprastante lastrico solare.

Le unità immobiliari pignorate site ad Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6 distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6

Il compendio pignorato sito in Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica ai numeri civici 4,5 e 6, sorge in un'area urbana ai margini del centro storico di Abbadia San Salvatore, in corrispondenza di un'importante snodo della viabilità locale, a distanza di circa trecento metri dalla casa comunale.

Trattasi di un fabbricato di un piano fuori terra in parte costituito da una abitazione di tipo civile con locali abitabili situati al piano terreno con una superficie utile complessiva pari a circa mq 50,15, abitazione dotata di terrazza con una superficie utile pari a mq 12,80 e locali accessori situati al piano seminterrato raggiungibili da scala esterna con una superficie utile complessiva pari a circa mq 50, un ufficio, utilizzato come negozio, con servizio igienico e deposito con una superficie utile complessiva pari a circa mq 25,70 ed un laboratorio con una superficie utile di circa mq 30, posti a piano terra. Completano la consistenza del compendio un resede scoperto comune ai tre subalterni di circa mq 215, pavimentato con asfalto, di fatto utilizzato come giardino pubblico con alberi, delimitazioni perimetrali con parapetti in metallo, illuminazione pubblica ed arredi pubblici.

L'abitazione distinta al numero civico 4 alla quale si accede dallo scoperto comune, è composta al piano terreno da un soggiorno con angolo cottura e terrazza, piccolo ripostiglio, due camere da letto, disimpegno e servizio igienico ed al piano seminterrato con accesso da scala esterna da due vani accessori adibiti a magazzini con altezza non abitabile e da un locale centrale termica dove è collocata una caldaia alimentata a gasolio ed un bollitore elettrico. L'immobile è provvisto degli impianti ordinari e versa in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri. Lo stesso al momento dell'accesso, effettuato di concerto con il custode dell'IVG nominato dal signor giudice e l'ausilio del fabbro trattandosi di un accesso forzoso, è risultato essere libero da persone, ma non da cose.



L'ufficio distinto al numero civico 5, adibito a negozio e funzionale all'adiacente stazione di servizio destinata al rifornimento di combustibile, è composto da un vano principale, un servizio igienico ed un locale utilizzato come magazzino. Tali locali sono provvisti dell'impianto elettrico e idrico-sanitario e versano in condizioni di conservazione e manutenzione discrete. Presente all'interno del negozio il quadro elettrico di comando del sistema di pompe dei serbatoi della adiacente stazione di servizio. Il laboratorio distinto al numero civico 6 è composto da un unico vano, provvisto del solo impianto elettrico. Appare versare in condizioni di conservazione e di manutenzione discrete. Le unità immobiliari distinte al subalterno 5 ed al subalterno 6 nonché parte dello scoperto comune a tutti i subalterni della particella 208, sono occupate dal terzo Pad Multienergy s.p.a. giusto contratto d'affitto d'azienda registrato a Siena il 25 novembre 2011 al n°7100 decorrente dal primo gennaio 2012 e modificato con atto registrato a Siena il 7 aprile 2016 al n°2025, modificato per quanto riguarda la durata che è stata estesa ad anni nove " a partire dal primo gennaio 2016 con scadenza al 31 dicembre 2024 ", con previsione di tacito rinnovo, il quale tuttavia essendo occorso dopo il pignoramento non è opponibile alla procedura.



Dalla sovrapposizione schematica tra la foto aerea e l'estratto di mappa appare che la pensilina della stazione di rifornimento carburanti non oggetto di pignoramento ricade per una porzione pari quasi alla metà della sua superficie complessiva, all'interno della particella 208 oggetto di pignoramento. La stazione di servizio di rifornimento carburanti insiste in un'area di proprietà comunale concessa in comodato gratuito modale alla Società Esso Italiana srl. I serbatoi in acciaio interrati insistono in parte nella particella 208 oggetto di esecuzione immobiliare



8. **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene; se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;**

Relativamente **all'unità immobiliare pignorata sita a Siena in via di Pantaneto n.ro civico 78** i dati indicati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale degli stessi.

Relativamente **all'unità immobiliare pignorata sita a Siena località San Miniato in via Oreste Lizzadri n°63 distinta al C.U. al foglio 14 particella 440 subalterno 68-71-74 graffati** i dati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale degli stessi. L'unità immobiliare è stata censita con tali dati giusta variazione per modifica di identificativo n.11402.1/2005 del 09/05/2005, originatasi dalla soppressione della particella 685 sub.no 68-74-71 graffati.

Relativamente **alle unità immobiliari pignorate site ad Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6 distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6** i dati nel pignoramento consentono l'identificazione catastale degli stessi. Le unità immobiliari particella 280 sub 5 e particella 208 sub 6 derivano in seguito a denuncia di variazione per divisione e cambio di destinazione n.13973 del 23/11/2007 dalla soppressione della particella 208 sub 4 p.1s-T categoria E/3.

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;**

Durante il sopralluogo effettuato, la scrivente ha rilevato delle difformità tra lo stato di fatto di alcuni immobili facenti parte del compendio pignorato e quanto riportato nelle visure catastali degli stessi per ciò che concerne la categoria catastale e l'intestazione. Sono state inoltre riscontrate delle difformità di tipo edilizio-urbanistico in alcuni immobili facenti parte del compendio pignorato. Di entrambi gli argomenti verrà trattato nella risposta al quesito n°11 del signor G.E.

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

Relativamente **all'unità immobiliare pignorata sita a Siena in via di Pantaneto n.ro civico 78** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è la seguente:

L'unità immobiliare pignorata è situata nel centro storico di Siena in un'area individuata dal Piano Operativo del Comune di Siena come sottosistema funzionale CS2 normata all'art 62 ed all'art 64 delle NTA , a piano terra del palazzo Griffoli Bandinelli individuato nel patrimonio edilizio esistente tra gli " *edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte II Titolo I* " normati nelle NTA del Piano Operativo del Comune di Siena all'art 28 " *Disciplina di intervento di tipo t1* " .



Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a vincolo ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Gli interventi ammissibili sugli edifici e i complessi edilizi - comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali - sono prevalentemente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale

Art. 62 Discipline generali del sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)

1. Il Centro Storico di Siena, rappresentato dal sottosistema funzionale CS con le Valli verdi interne alle mura, così come individuati nell'UTOE 1 del Piano Strutturale, è Sito inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale dell'Unesco.
2. Nel sottosistema del Centro Storico (CS) la formazione di nuove unità immobiliari residenziali per frazionamento o cambio di destinazione d'uso è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a 60 mq. Sono comunque fatte salve le possibilità di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti alla data di adozione del P.O. di dimensione inferiore.
3. Di norma nel sottosistema del Centro Storico (CS) il passaggio alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali poste al piano terreno è consentito allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annessere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, mentre il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi ai piani terra o ai piani seminterrati è consentito a condizione che l'accesso non avvenga direttamente dalla strada pubblica. Nei vani prospicienti alle aree pubbliche si possono prevedere nuovi locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori, mentre vani abitabili sono ammessi solo nel caso in cui le finestre prospicienti la pubblica via non consentano l'introspezione.
4. Per le funzioni ammesse nel sottosistema funzionale del Centro Storico (CS), in caso di mutamento della destinazione d'uso e/o di frazionamento degli edifici esistenti, la dotazione minima dei parcheggi privati, di cui all'art. 18, può essere monetizzata, così come possono essere monetizzate le dotazioni richieste per la sosta di relazione a servizio di nuove attività commerciali, di cui all'art. 19. Le autorimesse conteggiate nella dotazione minima dei parcheggi privati - per la sosta stanziale e di relazione -, non possono cambiare destinazione d'uso, pena il venir meno dei requisiti richiesti dal P.O. alle unità immobiliari a cui sono legate. In caso di autorimesse dotate di autonomia funzionale, ovvero non legate al soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati, è consentito il cambio d'uso nelle destinazioni d'uso ammesse e alle condizioni dettate dalle presenti Norme.

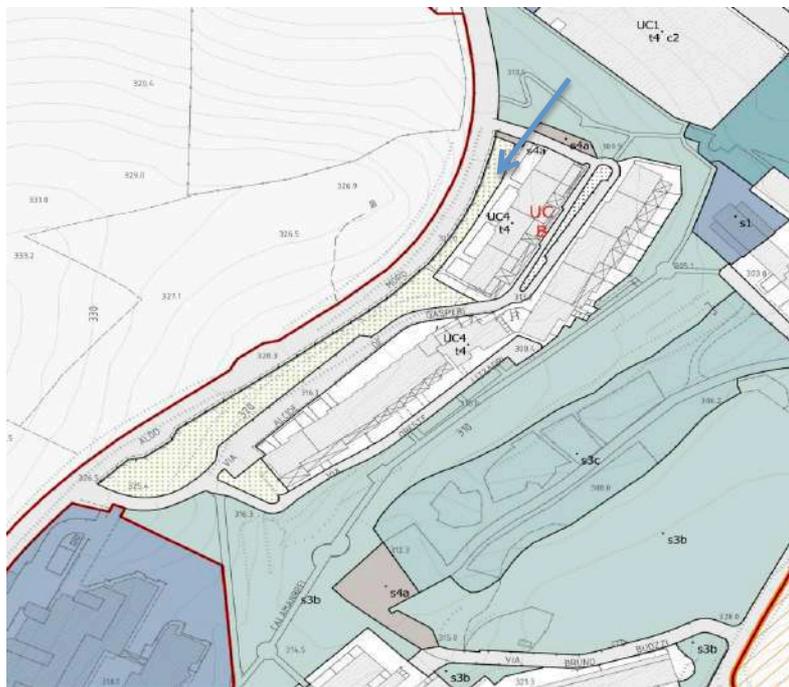
Art. 64 Tessuto del Centro Storico 2 (CS2)

1. Sono le parti che, collocandosi lungo i crinali principali, vanno a costituire l'immagine della Y rovesciata del centro storico di Siena. Lungo gli assi stradali di crinale si sviluppano le direttrici principali del commercio più frequentati ed attrattivi. Nel tessuto del Centro Storico 2 (CS2) la città antica raggiunge il più consistente grado di plurifunzionalità, caratteristica che deve essere mantenuta e sempre più qualificata.
2. Agli edifici e ai relativi spazi aperti appartenenti a questo tessuto il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo.
3. All'interno del tessuto del Centro Storico 2 (CS2), salvo i casi per i quali si prescrivono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1 e c2), Direzionale e di servizio (e), in tutte le sotto-articolazioni definite al precedente art. 14.
4. Nel tessuto del Centro Storico 2 (CS2) le attività commerciali di vicinato e di media superficie di vendita (c1 e c2) sono consentite ai piani superiori solo se in ampliamento ed in relazione con le stesse attività al piano terra.

L'area in cui sorge il palazzo di cui l'unità immobiliare è parte, in Comune di Siena in via Pantaneto n°78, come già evidenziato nelle precedenti risposte ai quesiti del signor giudice, ricade all'interno di un'area sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 136 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.



Relativamente all'unità immobiliare pignorata sita a Siena località San Miniato in via Oreste Lizzadri n°63 distinta al C.U. al foglio 14 particella 440 subalterno 68-71-74 graffati l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è la seguente: l'unità immobiliare pignorata fa parte del territorio urbanizzato del Comune di Siena ed è classificato nel sottosistema funzionale del Piano Operativo vigente come 'UC 4' *Tessuto Urbanizzato Compatto*



Il Sottosistema del territorio urbanizzato denominato Tessuto Urbanizzato Compatto 4 è normato nelle NTA del P.O. all'art 76

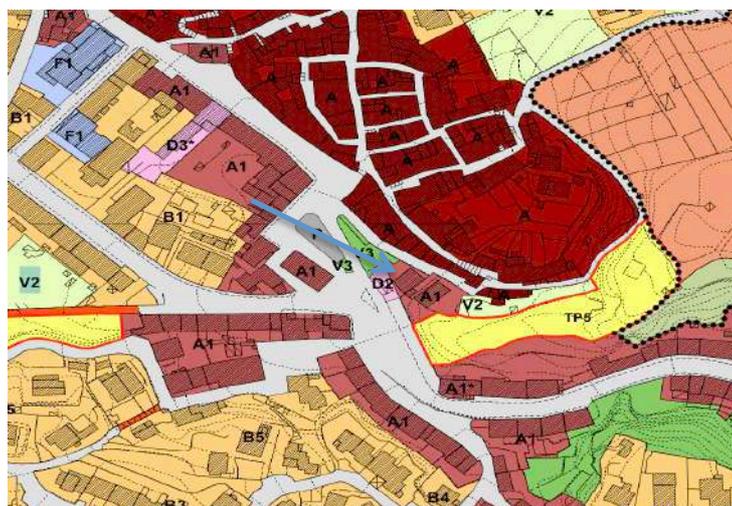
Art. 76 Tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4)

1. Si tratta di una parte di città con edifici e complessi a destinazione quasi esclusivamente residenziale esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti unitari, che hanno dato luogo a quartieri con un impianto urbanistico da mantenere, evitando modifiche incongrue che possano compromettere l'immagine e la precipua identità dei luoghi.
2. Agli edifici ed ai relativi spazi aperti appartenenti al tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4) il P.O. attribuisce, in prevalenza, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), salvo i casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di P.O.
3. All'interno del tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4), salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio di vicinato (c1), Direzionale e di servizio limitatamente alle sotto-articolazioni e1, e2, e3 ed e6.
4. Nelle parti che il P.O. definisce come tessuto dell'Urbanizzato Compatto 4 (UC4) gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia dell'unitarietà dei complessi edilizi. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari con frazionamenti o accorpamenti, ed alle modifiche esterne che non incidono nei principi compositivi e decorativi. È vietata altresì la modifica delle coperture e la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici. Gli eventuali interventi volti a cambiare i suddetti elementi dovranno avvenire attraverso un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento, rispettando comunque l'unitarietà dei complessi edilizi e la sagoma esistente.

L'area in cui sorge il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare è parte, in Comune di Siena in via Oreste Lizzadri, come già evidenziato nelle precedenti risposte ai quesiti del signor giudice, ricade all'interno di un'area sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 136 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.



Relativamente alle unità immobiliari pignorate site ad Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6 distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6 l'utilizzazione prevista dal Piano Operativo Comunale comunale adottato in data 30/12/2024 è la seguente: Il fabbricato di cui i subalterni 3,5 e 6 fanno parte ed una porzione del resede scoperto di pertinenza è classificato come "A1 Tessuti urbani di impianto storico" normati all'art.40 delle NTA, la rimanente porzione del resede scoperto di pertinenza è classificato come "V3 Rete ecologica urbana- Verde di connessione ecologica" normati all'art.56 delle NTA



Estratto della tavola P.O. 4.2 Disciplina del Territorio Urbanizzato

Art. 40. Tessuti urbani di impianto storico (A1)

1. All'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 2, sono ammessi interventi di CONSERVAZIONE, finalizzati al mantenimento, ovvero al ripristino dell'organismo edilizio nei suoi aspetti costitutivi e morfologici caratterizzanti, ivi compresi gli elementi tipologici e architettonici originari o comunque qualificanti.
Gli interventi che prevedono l'inserimento di impianti e/o di elementi quali balconi e terrazze, con esclusione delle terrazze a tasca, ovvero la realizzazione di verande, sono ammessi esclusivamente sul fronte tergo, purché realizzati con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'organismo o complesso edilizio oggetto di intervento. Sui fronti prospettanti lo spazio pubblico eventuali modifiche, di modesta entità, riguardanti il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione o la rettifica di elementi costitutivi, sono ammesse esclusivamente se coerenti con i caratteri architettonici e formali originari dell'edificio.
Eventuali interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di volumi secondari e/o superfetazioni sono finalizzati al conseguimento della massima integrazione con le caratteristiche architettoniche

63

COMUNE DI ABBADIA SAN SALVATORE PIANO OPERATIVO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- dell'edificio principale ed effettuati nel rispetto dei rapporti di gerarchia tra lo stesso e le sue pertinenze, escludendo eventuali accorpamenti che determinino alterazioni significative dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato. In caso di diversa collocazione del volume ricostruito, non sono ammesse localizzazioni prospettanti lo spazio pubblico.
2. Il PO individua, all'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo, ambiti specifici, identificati dalla sigla "A1", così come riportato nelle TAVV. POA.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest*, e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*, dove risultano localizzati edifici sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Su tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di TUTELA preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.
 3. All'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo, con esclusione degli edifici di cui al comma 2, è ammessa l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture degli edifici. Tali impianti, realizzati in modo integrato o comunque aderente alla copertura, saranno dimensionati sulla base di specifiche esigenze di autoconsumo, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercedute. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti. In caso di installazione contestuale a interventi che prevedano la sostituzione parziale o integrale del manto di copertura, gli impianti devono essere opportunamente integrati affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto.
 4. Eventuali interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici che prevedano l'inserimento di nuovi spessori sono ammissibili esclusivamente all'interno dei fabbricati.
 5. All'interno dei tessuti urbani di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - Residenziale;
 - Artigianale compatibile con la residenza;
 - Commerciale al dettaglio, limitatamente a esercizi di vicinato;
 - Turistico-ricettiva;
 - Direzionale e di servizio;
 - Attività di interesse pubblico.
 È ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente ove sia garantita la compatibilità della destinazione d'uso prescelta con gli elementi e caratteri tipologici degli edifici oggetto di intervento. Non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale dei piani terra adibiti ad altre destinazioni d'uso alla data di adozione del PO, fatta eccezione per eventuali casi di destinazioni d'uso attuali diverse da quelle di cui al presente comma.
Il cambio d'uso verso la destinazione residenziale dei piani terra adibiti a rimessa per autoveicoli è ammesso esclusivamente nel caso sia dimostrata la possibilità di reperire in altra localizzazione i posti auto sostituiti, ovvero in caso di comprovata necessità per esigenze di carattere socio-sanitario, assistenziale o di accessibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Per le attività turistico-ricettive legittimamente insediate alla data di adozione del PO, fatte salve le disposizioni di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 49, comma 2.
 6. Sugli edifici ove risultino legittimamente insediate, alla data di adozione del PO, destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma 5, gli interventi di cui al presente articolo sono limitati a interventi chiaramente finalizzati al mantenimento della funzionalità degli edifici e/o al consolidamento strutturale.



Art. 56. Verde di connessione ecologica (V3)

1. Le aree di cui al presente articolo comprendono aree principalmente occupate da vegetazione forestale, che costituiscono elementi fondamentali dell'infrastrutturazione ecologica del capoluogo, e altre aree verdi di corredo agli insediamenti quali filari alberati, aiuole di corredo a aree di sosta, isole spartitraffico o altre aree verdi comunque non configurate per una fruizione diretta delle stesse, che contribuiscono alla qualità ecologica dei tessuti urbanizzati.
2. Le aree di cui al presente articolo comprendono aree forestali intercluse che non costituiscono territorio urbanizzato, identificate dalla sigla dalla sigla 'V3*', così come riportato nelle TAVV. PO4.1 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo ovest* e PO4.2 - *Disciplina del Territorio urbanizzato. Capoluogo est*. All'interno di tali aree, eventuali interventi di trasformazione, coerenti con le disposizioni di cui al presente articolo, sono subordinati al rispetto delle disposizioni di cui alla Legge forestale della Toscana e al relativo Regolamento forestale.
3. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento e/o al miglioramento del ruolo di connessione ecologica svolto dalle stesse. Sono ammessi i seguenti utilizzi, compatibilmente con la natura e tipologia di tali aree:
 - interventi di sistemazione a giardino o a verde estensivo, prediligendo sistemazioni a prato alberato, con utilizzo di specie vegetali autoctone o comunque compatibili con il contesto paesaggistico;
 - interventi finalizzati a favorire processi di rinaturalizzazione delle aree o di porzioni di esse;
 - attività agricole con finalità di presidio ambientale, comprese quelle svolte in forma amatoriale.Inoltre, sono ammessi interventi di iniziativa pubblica limitati alla realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, spazi di relazione e per attività ricreative all'aperto e finalizzati a favorire un uso pubblico compatibile con la natura dei luoghi, prevedendo comunque misure atte a preservarne l'integrità ed escludendo in ogni caso qualsiasi forma di trasformazione che non presenti caratteristiche di totale reversibilità.
4. Nelle aree di cui al presente articolo non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici o manufatti a carattere permanente, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici, impianti o altri manufatti a servizio delle reti infrastrutturali, ove sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di una loro diversa localizzazione. È inoltre ammessa la realizzazione di piccoli manufatti non destinati alla permanenza di persone, con superficie coperta massima non superiore a mq 10 e altezza utile non superiore a metri 2,40, realizzati in legno o con altri materiali ecocompatibili, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, esclusivamente ove necessari allo svolgimento delle attività agricole di cui al comma 3.

75

5. Sui fabbricati legittimi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi interventi di ADEGUAMENTO o SOSTITUZIONE, senza incrementi volumetrici, funzionali allo svolgimento delle attività di cui al comma 3.

L'area in cui sorgono le unità immobiliari pignorate, in Comune di Abbadia San Salvatore piazza della Repubblica n.ri civici 4,5,6, come già evidenziato nelle precedenti risposte ai quesiti del signor giudice,



ricade all'interno di un'area sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 136 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto poiché nel compendio pignorato non ci sono terreni.

- 11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere; Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati.**

Relativamente all'unità immobiliare pignorata sita a Siena in via di Pantaneto n.ro civico 78 a seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia effettuato in data 20.12.2024 presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Siena in via S. Marco n°96, la scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

1. C.E. n°15853 del 10.06.1997 per "Esecuzione lavori di modifiche interne in locale ad uso magazzino per restauro ed adeguamento igienico";
2. C.E. n°17086 del 21.01.1998 per "Esecuzione lavori di modifiche interne in locale ad uso magazzino per restauro ed adeguamento igienico in variante alla C.E. n°15853 del 10.06.1997";
3. Fine Lavori in data 07.08.2000 relativa a lavori di cui alla C.E. n°15853 del 10.06.1997 ed alla C.E. n°17086 del 21.01.1998;
4. Dichiarazione di Conformità impianto termo idraulico del 06.12.1997 della ditta
5. Dichiarazione di Conformità impianto elettrico del 15.01.98 della ditta (SI).

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario, la scrivente ha rilevato alcune difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia del 1997-1998 presente in Comune relativamente all'immobile pignorato e lo stato di fatto del medesimo, difformità consistenti nella realizzazione di un angolo cottura con lavandino che sottintende alla trasformazione della destinazione d'uso del locale da magazzino a civile abitazione.

Tale trasformazione non è consentita dalle vigenti normative edilizie ed urbanistiche che all'art 62 delle NTA del P.O. recitano che la formazione di nuove unità immobiliari residenziali per frazionamento o cambio di destinazione d'uso è ammessa a condizione che attraverso l'intervento non si dia luogo ad alloggi risultanti di una superficie edificata (SE) media inferiore a mq 60. La superficie SE dell'unità immobiliare pignorata è pari a circa mq 51. Tali manufatti con relative parti impiantistiche in modo particolare l'eventuale impianto a gas di cui non risulta dichiarazione di conformità alla regola d'arte andranno quindi rimossi con una spesa presumibile pari a circa € 5.000,00 compreso carico trasporto e scarico alle PP.DD. autorizzate del materiale di risulta.

Si evidenzia inoltre la mancata corrispondenza tra la categoria catastale assegnata al bene pignorato 'C6' autorimessa e la destinazione di magazzino 'C2' presente negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali. Tale categoria catastale deve essere rettificata con conseguente aggiornamento del DOCFA con costo comprensivo di diritti e spese tecniche pari ad € 2.000,00.

Durante il sopralluogo la scrivente non ha rilevato nelle parti ispezionabili rifiuti speciali. Si evidenzia però la presenza di molto materiale accatastato alle pareti e sul pavimento e la mancanza di luce



durante l'accesso, che non ha reso facilmente visibile quanto presente nei locali. Si ignora il contenuto dei numerosi scatoloni presenti nei locali.

Poiché la difformità edilizia riscontrata sul compendio immobiliare pignorato, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, si configura come opera realizzate in assenza di titolo autorizzativo edilizio la stessa può configurarsi come un illecito penale. Si evidenzia però che il time range per la realizzazione dell'opera abusiva, coincidente presumibilmente con gli inizi degli anni 2000, è tale da essere caduto in prescrizione.

Relativamente all'unità immobiliare pignorata sita a Siena località San Miniato in via Oreste Lizzadri n°63 distinta al C.U. al foglio 14 particella 440 subalterno 68-71-74 graffati a seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia effettuato in data 20.12.2024 presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Siena in via S. Marco n°96, la scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- Concessione Edilizia n°9884 del 31/05/1982 per " Costruzione di 65 alloggi in località San Miniato di cui al Piano Particolareggiato San Miniato Comparto 10";
- Concessione Edilizia n° 11005 del 14/04/1983 variante alla Concessione Edilizia n°9884 del 31/05/1982;
- Concessione Edilizia n°13409 del 20/09/1984 variante alla Concessione Edilizia n°11005 del 14/04/1983;
- Proroga di 18 mesi n°14703 del 21/06/1985 (fine lavori entro il 02/06/1986);
- Concessione Edilizia n°15390 del 20/11/1985 varianti interne;
- Dichiarazione di Abitabilità prot 22796/1986 del 4 luglio 1986.

A nome Casoni Annalisa relativa all'unità immobiliare distinta alla particella 685 (dalla quale è derivata la 440) subalterno 78-71-74 graffati:

- Art 26 ai sensi L.47/1985 per varianti interne pratica presentata in data 09/02/1994 al n°9251;
- Concessione Edilizia 614/1990 del 25.03.1991 per opere interne;
- Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico del 01/08/1994 a firma di Peduzzo Alessandro legale rappresentante della Zeus Electra Snc di Siena;
- Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Idro-Termo-Sanitario del 06/06/1994 a firma di Fattorini Cesare legale rappresentante della IdroGas Snc di Siena;
- Dichiarazione di Agibilità del 7 settembre 1995.

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario, premesso che la scrivente non ha effettuato delle misurazioni del bene pignorato durante l'accesso medesimo, la stessa non ha rilevato difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presenti in Comune relativamente all'immobile pignorato e lo stato di fatto del medesimo.

Relativamente all'accatastamento del bene, la scrivente ha riscontrato invece delle difformità (presumibilmente errori materiali) nell'elenco dei subalterni assegnati di cui all'elaborato planimetrico del 28/12/2021 dal quale risulta che la particella 440 subalterno 68 è il resede esclusivo della particella 440 subalterno 16 invece che un negozio. Si rende necessario effettuare quindi una rettifica dell'elaborato planimetrico ed il costo presumibile per spese tecniche e diritti ammonta ad € 500.

Relativamente alle unità immobiliari pignorate site ad Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6 distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6 a seguito di accesso agli atti in materia urbanistico-edilizia effettuato in data 9 gennaio 2025 presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Abbadia San Salvatore la scrivente ha rinvenuto i seguenti atti autorizzativi relativi alle unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Autorizzazione n°4107 del 30/11/1951 - Stazione di Servizio;
- Concessione edilizia n°67 del 05/02/1957 per costruzione fabbricato di civile abitazione di proprietà della
- Autorizzazione n.3528 del 29.05.1967 a modificare la stazione di servizio carburanti in piazza Repubblica (prevista realizzazione di terrazza a servizio fabbricato di civile abitazione);



- Licenza di Abitabilità casa di nuova costruzione posta in piazza della Repubblica e composta di tre stanze più accessori Prot. n°4934 del 26 agosto 1958.
 - Autorizzazione edilizia n°425/1189 del 15/12/1992 per installazione pensilina metallica e modifica attrezzature di piazzale presso il punto vendita carburanti ESSO.
-
- Autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali in pubblica fognatura e comunicazione attività edilizia libera (SCIA prot 11291 del 15/09/2011) per manutenzione straordinaria inerente l'installazione di una vasca prima pioggia ed opere accessorie di adeguamento scarichi presso l'impianto distribuzione di carburanti "ESSO ITALIANA" posto in Abbadia San Salvatore piazza della Repubblica n°5;
 - Sistemazione con nuova viabilità di piazza della Repubblica ed opere di adeguamento dell'impianto carburante CEI 689/a del 15/05/2012 – Aut Paesaggistica 2103 del 29/02/2012 SCIA prot 10861 del 13/08/2013;
-
- SCIA prot 13348 del 09/13/2013 per realizzazione opere esterne all'impianto distribuzione carburanti (barriere dei percorsi pedonali, illuminazione pubblica, crash barrier ecc.);
 - Attestazione di Compatibilità Paesaggistica per i lavori realizzati in difformità ai sensi art 167 del D.Lgs 42/2004 – Aut. Paesaggistica n°96 del 27/07/2016;
 - Accertamento in sanatoria n°11 del 08/11/2016, CEI 739 del 13.05.2016 Variazione a quanto già autorizzato per sistemazione viabilità di piazza della Repubblica e impianto carburanti ESSO.

Dall'esame della documentazione visionata in Comune durante l'accesso agli atti, la scrivente non ha rilevato la presenza di un atto autorizzativo relativo alla realizzazione della scala esterna che conduce ai locali semi-interrati situati al di sotto della terrazza e della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento destinata a civile abitazione. I locali accessori esistenti situati al piano seminterrato della porzione del fabbricato destinata a civile abitazione, presumibilmente sono stati realizzati quando fu realizzata questa porzione di fabbricato ed ampliati quando fu realizzata la terrazza. Sulla sanabilità di tali locali e della scala esterna che ad essi conduce non è facile esprimersi trattandosi di interventi realizzati presumibilmente alla fine degli anni sessanta, presumibilmente in difformità dai titoli edilizi rilasciati dal Comune, in una area attualmente sottoposta a vincolo paesaggistico, e per i quali deve essere valutata quindi la compatibilità paesaggistica e/o l'eventuale rimessa in pristino. In via cautelativa si ritiene congruo effettuare una decurtazione di € 15.000,00 sull'importo stimato del bene pignorato per le spese tecniche, le oblazioni per effettuare l'accertamento in sanatoria e la compatibilità paesaggistica e/o l'eventuale messa in pristino.

Poiché la difformità edilizia riscontrata sul compendio immobiliare pignorato in Comune di Abbadia San Salvatore, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, si configura come opera realizzate in assenza di titolo autorizzativo edilizio la stessa può configurarsi come un illecito penale. Si evidenzia però che il time range per la realizzazione dell'opera abusiva, coincidente presumibilmente con la fine degli anni sessanta del precedente secolo, è tale da essere caduto in prescrizione.

Si evidenzia inoltre la mancata corrispondenza tra la categoria catastale 'A10' ufficio assegnata al bene pignorato distinto alla particella 208 subalterno 5 e la destinazione di negozio (sala vendite) 'C1' riscontrata in sede di accesso e presente negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali. Nella visura catastale il diritto di abitazione vitalizio :

grava sull'unità immobiliare distinta alla particella 208 subalterno 3. La scrivente ha richiesto ed ottenuto il certificato anagrafico di esistenza in vita di Caterina Lamberti dal quale risulta che la stessa è deceduta in data 27.03.2003. La categoria catastale del bene pignorato distinto alla particella 208 subalterno 5, deve essere rettificata ed anche il nominativo degli intestatari dell'unità immobiliare pignorata distinta alla particella 208 subalterno 3 con conseguente aggiornamento del DOCFA con costo comprensivo di diritti e spese tecniche pari a circa € 2.000,00.

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 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;

Il compendio pignorato al momento del sopralluogo è risultato essere:

- **l'unità immobiliare pignorata sita a Siena in via Pantaneto n°78** è risultata essere libera da persone, ma non da cose. La scrivente ha effettuato ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Siena sull'eventuale presenza di contratti di locazione ivi registrati. Dalla ricerca è risultato che non risultano contratti di locazione in essere registrati nell'ufficio Agenzia Entrate di Siena. Si allegano alla lettera 'F' le risposte dell'Agenzia delle Entrate di Siena.

- **l'unità immobiliare pignorata sita a Siena località San Miniato in via Oreste Lizzadri n°63 distinta al C.U. al foglio 14 particella 440 subalterno 68-71-74 graffati** è risultata essere libera. La scrivente ha effettuato ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Siena sull'eventuale presenza di contratti di locazione ivi registrati. Dalla ricerca è risultato che non risultano contratti di locazione in essere registrati nell'ufficio Agenzia Entrate di Siena. Si allegano alla lettera 'F' le risposte dell'Agenzia delle Entrate di Siena.

- **le unità immobiliari pignorate site ad Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6 distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6** sono risultate essere occupate la particella 208 subalterno 5 – il negozio – e la particella 208 subalterno 6 – il laboratorio – e porzione dello scoperto comune alle tre unità pignorate, dal terzo Pad Multienerqv spa, quanto al solo negozio, giusto contratto d'affitto d'azienda già stipulato . ha asserito essere subentrata, non opponibile

alla procedura. Il contratto registrato a Siena il 25 novembre 2011 al n.7100 già decorrente dal primo gennaio 2012 è stato modificato con atto registrato a Siena il 7 aprile 2016 al n°2025 quanto alla durata, estesa ad anni nove "a partire dal primo gennaio 2016 con scadenza al 31 dicembre 2024" con previsione di tacito rinnovo il quale tuttavia, essendo occorso dopo il pignoramento la cui trascrizione è avvenuta in data 29/02/2024, non è opponibile alla procedura. La scrivente ha effettuato ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Siena, di Montepulciano e di Ancona sull'eventuale presenza di contratti di locazione ivi registrati. Si allegano alla lettera 'F' le risposte dell'Agenzia delle Entrate di Siena e alla lettera 'A' i contratti di locazione di cui sopra.

- 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 competenti uffici;**

L'esecutato titolare degli immobili pignorati è una società.

- 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);**

Gli immobili pignorati non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

- 15. precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);**



La scrivente ha reperito presso gli archivi comunali di Siena le dichiarazioni di conformità di alcuni degli impianti installati presso gli immobili oggetto di pignoramento durante i suoi accessi. Gli stessi impianti sono descritti nella risposta al quesito n°7 del signor Giudice. Le Dichiarazioni di conformità sono allegare alla lettera 'E'.

- 16. dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);**

Il compendio pignorato essendo costituito da immobili situati in parti differenti della città di Siena ed ad Abbadia San Salvatore, con destinazioni d'uso diverse, si ritiene opportuno vendere i beni in tre lotti. E precisamente:

LOTTO 1: magazzino situato a piano terra di palazzo Griffoli Bandinelli nel centro storico di Siena in via Pantaneto n.ro civico 78, unità immobiliare distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 134 particella 48 subalterno 4;

LOTTO 2: negozio con lastrico solare e resede esclusivo situato a piano terra di via Oreste Lizzadri n° civico 63 area periferica della città di Siena in località San Miniato, unità immobiliare distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 14 particella 440 subalterno 71-74-68 graffati;

LOTTO 3: fabbricato costituito da abitazione di tipo civile ai piani terreno e seminterrato, da negozio e laboratorio al piano terreno e da resede scoperto comune alle tre unità immobiliari, sito ai margini del centro storico di Abbadia San Salvatore in corrispondenza a snodo nevralgico della viabilità locale e di stazione di rifornimento carburante in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6, unità immobiliari distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6.

- 17. determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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;**

Il procedimento utilizzato nella valutazione dell'unità immobiliare da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e



venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato per le unità immobiliari. Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto sia del tipo di costruzione che della presenza di accessori e pertinenze, dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, del contesto ambientale ed economico-sociale, delle servitù, dell'anno di costruzione o di ristrutturazione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle finiture e degli impianti tecnologici presenti, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali.

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA LOTTO n°1

LOTTO 1: magazzino situato a piano terra di palazzo Griffoli Bandinelli nel centro storico di Siena in via Pantaneto n.ro civico 78, unità immobiliare distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 134 particella 48 subalterno 4;

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre 2024)

Le quotazioni di mercato relative ai villini nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Fascia/zona: Centrale/Centro Storico Medioevale

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2600	3900	L	8,2	12,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2200	3300	L	6,8	10,1	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3600	5200	L	10,9	16,2	L
Autorimesse	NORMALE	1200	1750	L	3,8	5,4	L
Box	NORMALE	1650	2250	L	5	7,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	1400	2050	L	4,5	6,4	L

a) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati congrui con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e



quantitativa simile, i prezzi di mercato per abitazioni signorili ed assimilati sono mediamente compresi tra euro 2500 euro 5500 al mq di superficie commerciale.

L'unità immobiliare pignorata è situata a piano terra di palazzo Griffoli Bandinelli, edificio a quattro piani con struttura in pietra e laterizio intonacata della prima metà del XVI secolo, palazzo situato nel centro storico della città di Siena, a circa duecento cinquanta metri a piedi da piazza del Campo, nei pressi delle Logge del Papa. Trattasi di un palazzo vincolato ai sensi della ex Legge 1089/1939 in quanto bene monumentale. L'unità immobiliare pignorata, catastalmente ed urbanisticamente destinata a magazzino, è costituita da un ambiente di circa mq 31,04 di superficie utile con soffitto voltato in muratura, pareti in muratura a faccia vista e pavimento in pietra e da un piccolo servizio igienico con una superficie utile di circa mq 4,94 con pareti intonacate tinteggiate ed in parte rivestite in ceramica e pavimento in ceramica. Presenti due vani finestra con infisso in metallo e vetro che prospettano su corte interna del palazzo rinascimentale. All'interno dei locali sono accatastati molti materiali all'interno di scatoloni chiusi e mobili. Tali locali sono dotati di impianti elettrico, idrico, di scarico e di riscaldamento/raffrescamento con split e motore "esterno" alimentato elettricamente - motore situato all'interno del vano porta con griglia verso l'androne condominiale, attualmente non funzionanti. Presente in corrispondenza della porta di entrata un vano contatore con la scritta gas che presumibilmente contiene un contatore del gas che presumibilmente alimentava la cucina presente all'interno del magazzino. Esiste infatti all'interno del locale un angolo cottura con lavandino che fa presupporre che tale unità immobiliare sia stata utilizzata come abitazione e non come magazzino come dichiarato negli atti autorizzativi comunali e nella planimetria catastale. Durante il sopralluogo effettuato con il custode giudiziario per la mancanza di luce e per la presenza di molto materiale accatastato alle pareti e sul pavimento non è stato possibile effettuare un controllo accurato del luogo. Lo stato di conservazione delle finiture - pavimenti, rivestimenti, tinteggiature - e degli infissi interni ed esterni dei locali, sebbene versino in condizioni di abbandono, sembrerebbe buono.

La scrivente ha rilevato durante l'accesso effettuato presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale di Siena le dichiarazioni di conformità degli impianti installati nei locali: dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto termo idraulico della ditta R.L. Idraulica di Rinaldi Luca del 06.12.1997 e la Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico della ditta L'Elettrica Snc di Radicondoli (SI) del 15.01.98. La scrivente non ha rilevato la presenza di dichiarazioni di conformità relative ad impianti del gas.

Relativamente alle difformità urbanistico-edilizie riscontrate sul bene pignorato durante l'accesso effettuato di concerto con il custode dell'I.V.G., e la necessità di aggiornare il DOCFA presso il Catasto Urbano di Siena la scrivente ha trattato nella risposta al quesito n°8 ed al quesito n°11 del signor giudice.

In considerazione della localizzazione, nel centro storico di Siena nei pressi di piazza del Campo, della vicinanza con le principali arterie commerciali e del turismo della città storica di Siena, delle caratteristiche del palazzo signorile rinascimentale al cui piano terra è collocato il bene pignorato, della dotazione di impianti tecnologici certificati presenti nell'unità pignorata, delle superfici e delle consistenze, dello stato conservativo delle finiture e dei serramenti, aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, si ritiene di poter valutare l'immobile fin qui descritto in **euro 2500** al mq di superficie commerciale, valore più basso di quel segmento di mercato.

Gli spazi condominiali saranno compresi nel prezzo.

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle detrazioni. E precisamente:

- una detrazione pari ad € 6.000,00 per le difformità edilizie e catastali riscontrate in sede di sopralluogo con il custode dell'IVG già descritte nelle risposte ai quesiti n°8 e n°11;
- una detrazione del 15% per le minori garanzie civilistiche.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

- a) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- b) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle pareti divisorie interne;
- c) 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 50% dell'autorimessa-magazzini
- b) 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali



- c) 35% dei balconi e terrazze coperte
- d) 25% dei balconi e terrazze scoperte
- e) 35% portici e patii
- f) 20% cantine e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- g) 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- h) 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- i) 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali dell'albergo

VALORE COMPLESSIVO del LOTTO N°1 a SIENA in VIA PANTANETO 78

A	B	C	D	E	F	G	I	J
LOTTO n°1 Siena via Pantaneto n°78								
	Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.		
Magazzino con servizio igienico a pT di via Pantaneto 78 Siena								
	Magazzino		51,00	50%	25,50			
	Totale				25,50	€ 2.500,00	€ 63.750,00	
IMPORTO TOTALE STIMA							€	63.750,00
Decurtazione per DIFFORMITÀ CATASTALI ED EDILIZIE							-€	6.000,00
Totale							€	57.750,00
Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche							-€	8.662,50
Valore complessivo della STIMA da riportare in asta							€	49.087,50
Valore complessivo della stima da portare in asta ARROTONDATO								€ 49.000,00

Il Valore della piena proprietà del lotto n°1 è pari ad € 49.000,00
(Dicomi Euro Quarantanovemila//00)



VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA LOTTO n°2

LOTTO 2: negozio con lastrico solare e resede esclusivo situato a piano terra di via Oreste Lizzadri n° civico 63 area periferica della città di Siena in località San Miniato, unità immobiliare distinta al Catasto Urbano di Siena al foglio 14 particella 440 subalterno 71-74-68 graffati;

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre 2024)

Le quotazioni di mercato relative ai villini nella "microzona catastale" in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Fascia/zona: Periferica/NUOVO OSPEDALE E SAN MINIATO

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	1550	2200	L	7,3	10,5	L
Negozi	NORMALE	1550	2250	L	7,5	10,8	L
Pensioni e assimilati	NORMALE	1350	2000	L	6,5	9,7	L

b) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati congrui con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e quantitativa simile, i prezzi di mercato per attività commerciali sono mediamente compresi tra euro 1000 euro 2500 al mq di superficie commerciale.



L'unità immobiliare pignorata sita a Siena località San Miniato in via Oreste Lizzadri n°63 distinta al C.U. al foglio 14 particella 440 subalterno 68-71-74 graffati, è un negozio di più ampio fabbricato ubicato nella frazione di Siena denominata San Miniato, in un'area periferica a prevalente destinazione residenziale a circa 4,4 chilometri in direzione nord dalla casa comunale di Siena e a circa trecentocinquanta metri dal Polo scientifico di San Miniato dell'Università degli Studi di Siena.

All'immobile destinato a negozio si accede da un resede esclusivo scoperto, il subalterno 98 di altra proprietà. Il negozio è composto da un ingresso, un piccolo vano all'interno del quale è installata una caldaia murale alimentata a metano con produzione acqua calda potenzialità 24.000 Kcal, due servizi igienici di cui uno dotato di antibagno e da tre locali di cui uno, il più piccolo, non finestrato. La superficie calpestabile complessiva dei locali fin qui descritti è pari a circa mq 98,58. Completano la consistenza dell'immobile il lastrico solare soprastante il negozio con una superficie complessiva di circa 54,56 mq accessibili dal piano S1 attraverso una scala esterna situata nei pressi del passaggio comune subalterno 84 (BCNC ai sub.ni dal 65 al 83 e 88 della particella 951 e dal 66 alla 74 della particella 440), il resede escluso di circa mq 22,80 ed un sottoscala di mq 2,85 riportato nella planimetria catastale.

L'immobile è provvisto degli impianti elettrico, idrico, di scarico e di riscaldamento con ventilconvettori in condizioni ordinarie. Presente un serbatoio di accumulo d'acqua in un servizio igienico. Le finiture dell'immobile presentano in più punti sfogliamenti e distacchi della tinteggiatura e del sottostante intonaco e macchie di umidità e di infiltrazioni d'acqua soprattutto in corrispondenza del solaio di copertura a causa del degrado dell'impermeabilizzazione del soprastante lastrico solare. Le condizioni di manutenzione delle finiture interne appaiono mediocri e stesso dicasi per il manto di impermeabilizzazione del soprastante lastrico solare.

La scrivente ha rilevato durante l'accesso effettuato presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale di Siena le dichiarazioni di conformità degli impianti: Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Elettrico del 01/08/1994 a firma

la Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Idro-Termo-Sanitario del 06/06/1994 a firma di Fattorini Cesare legale rappresentante della e la Dichiarazione di Agibilità del 7 settembre 1995.

Durante il sopralluogo effettuato di concerto con il custode giudiziario, premesso che la scrivente non ha effettuato delle misurazioni del bene pignorato durante l'accesso medesimo, la stessa non ha rilevato difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presenti in Comune relativamente all'immobile pignorato e lo stato di fatto del medesimo. Relativamente all'accatastamento del bene, la scrivente ha riscontrato invece delle difformità (presumibilmente errori materiali) nell'elenco dei subalterni assegnati di cui all'elaborato planimetrico del 28/12/2021 dal quale risulta che la particella 440 subalterno 68 è il resede esclusivo della particella 440 subalterno 16 invece che un negozio. Si rende necessario effettuare quindi una rettifica dell'elaborato planimetrico ed il costo presumibile per spese tecniche e diritti ammonta ad € 1.000,00.

In considerazione della localizzazione, in una zona periferica della città di Siena non lontana dal Polo Scientifico di San Miniato dell'Università degli Studi e dall'ospedale Le Scotte, in una zona ben servita e frequentata, della dotazione di impianti tecnologici certificati presenti nell'unità pignorata, delle superfici e delle consistenze, dello stato conservativo delle finiture che necessitano di opere di manutenzione straordinaria e del rifacimento del manto di copertura del lastrico solare dal quale proviene l'acqua che ha creato lo sfogliamento e la caduta di tinteggiature ed intonaci, aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, si ritiene di poter valutare l'immobile fin qui descritto in **euro 1.000,00** al mq di superficie commerciale, valore più basso di quel segmento di mercato.

Gli spazi condominiali saranno compresi nel prezzo.

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle detrazioni. E precisamente:

- una detrazione pari ad € 1.000,00 per le difformità catastali riscontrate già descritte nelle risposte ai quesiti n°8 e n°11;
- una detrazione pari ad € 15.000,00 per i lavori di manutenzione necessari al rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare comprensivi di spese tecniche;
- una detrazione del 15% per le minori garanzie civilistiche.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

- d) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- e) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- f) Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:



- d) 100% delle superfici calpestabili;
- e) 100% delle pareti divisorie interne;
- f) 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- j) 50% dell'autorimessa-magazzini
- k) 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- l) 35% dei balconi e terrazze coperte
- m) 25% dei balconi, lastrici solari e terrazze scoperte
- n) 35% portici e patii
- o) 20% cantine e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- p) 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- q) 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- r) 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali dell'albergo

VALORE in piena proprietà del LOTTO N°2 a SIENA Località San Miniato in Via Oreste Lizzadri 63

LOTTO N°2 Siena località San Miniato via O.Lizzadri n°63						
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.	
Magazzino con servizio igienico a pT di via Pantaneto 78 Siena						
Negozi	105,00		100%	105,00		
Lastrico solare		54,56	25%	13,64		
Resede Esclusivo		22,78	10%	2,28		
Ripostiglio		2,85	20%	0,57		
Totale				121,49	€ 1.000,00	€ 121.488,00
IMPORTO TOTALE STIMA						€ 121.488,00
Decurtazione per DIFFORMITA' CATASTALI						-€ 1.000,00
Decurtazione per manutenzione straordinaria lastrico solare						-€ 15.000,00
Totale						€ 105.488,00
Decurtazione 15% per minori garanzie civilistiche						-€ 15.823,20
Valore PIENA PROPRIETA'						€ 89.664,80
Valore piena proprietà arrotondato						89.700,00

Il Valore della piena proprietà del lotto n°2 è pari ad € 89.700,00 (Diconsi Euro Ottantanovemilasettecento/00)



Dal momento che la società esecutata risulta essere proprietaria solo del diritto di superficie del bene pignorato di seguito si determina di seguito il valore del diritto di superficie del LOTTO n°2

Determinazione del Valore del diritto di superficie del LOTTO n°2

Il valore del diritto di superficie viene determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dato fondamentale la durata a tempo determinato del diritto di superficie.

La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione

$$Vds = Rn * \frac{q^n - 1}{Rq^n}$$

Vds= valore del diritto di superficie

Rn = reddito netto ricavabile dall'immobile

R= tasso di capitalizzazione del reddito

n= anni numero di anni di durata del diritto di superficie

q=1+r

Per determinare il reddito netto ricavabile dell'immobile (Rn) si procede come segue:

- Assumendo che il valore del diritto perpetuo (illimitato) di un immobile corrisponde di fatto con il valore della piena proprietà dell'immobile;
- Considerando che il valore di mercato dell'immobile di proprietà e quindi del diritto di superficie perpetuo risulta determinabile come determinato dalla stima peritale effettuata;
- Considerando che il valore (V) di un immobile è determinato mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto (Rn) per mezzo della seguente relazione: $V = Rn/R$;
- Considerando che noto V (Valore dell'immobile in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo) ed R (tasso di capitalizzazione del reddito) risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie;
- Considerato che il saggio di capitalizzazione R che per definizione risulta essere un saggio di rendimento per proprietà immobiliare dato dal rapporto tra reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà, si può stimare visto l'andamento del mercato immobiliare un saggio medio del 2% ;
- Considerato che gli anni rimanenti per ottemperare alla concessione del diritto novantanovenale di cui all'atto a rogito del dott Francesco Salerno notaio in Siena trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data 09.07.1981 al n° 3387 di R.P. ottenuti dal seguente calcolo: $2025-1983 = 42$ $99-42 = 57$ anni, sono 57;

avremo:

Tasso di capitalizzazione del reddito = 2%

Reddito netto (Rn) = $Rn = V * r = 89.700,00 * 2\% = 1.794$

n = 57 anni



Data la formula:

$$Vds = R n * \frac{q^n - 1}{Rq^n}$$

da cui

$$Vds = 1.794 * ((1,02^{57} - 1) / (0,02 * 1,02^{57})) = 60.687,66$$

Il **valore del diritto di superficie** della durata max di 57 anni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pari ad € 60.687,66 che si arrotondano ad **€ 60.700,00**.

(Diconsi Euro Sessantamilasettecento//00)



VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA LOTTO n°3

LOTTO 3: fabbricato costituito da abitazione di tipo civile ai piani terreno e seminterrato, da negozio e laboratorio al piano terreno e da resede scoperto comune alle tre unità immobiliari, sito ai margini del centro storico di Abbadia San Salvatore in corrispondenza di snodo nevralgico della viabilità locale e di stazione di rifornimento carburante in piazza della Repubblica n.ri 4,5 e 6, unità immobiliari distinte al C.U. al foglio 134 particella 208 subalterno 3, particella 208 subalterno 5 e particella 208 subalterno 6.

ANDAMENTO del Mercato IMMOBILIARE

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio – OMI (1° semestre 2024)

Le quotazioni di mercato relative alle attività commerciali nella “microzona catastale” in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: SIENA

Comune: Abbadia San Salvatore

Fascia/zona: Periferica/Esterna alle mura

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: COMMERCIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	190	265	L	1	1,1	L
Negozi	NORMALE	670	900	L	2,9	4,6	L
Pensioni e assimilati	NORMALE	530	770	L	2,7	3,8	L

Le quotazioni di mercato relative alle abitazioni civili nella “microzona catastale” in cui ricadono gli immobili, quali risultano dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI hanno rilevato i seguenti valori:

Provincia: SIENA

Comune: Abbadia San Salvatore

Fascia/zona: Periferica/Esterna alle mura



Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	950	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	890	L	2	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	205	295	L	0,9	1	L
Box	NORMALE	245	365	L	0,9	1	L
Posti auto coperti	NORMALE	240	340	L	0,9	1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	165	240	L	0,7	0,9	L

c) Fonte Agenzie Immobiliari

Le agenzie immobiliari consultate hanno fornito dati congrui con quelli della banca dati dell'OMI, rilevando che per vendite di immobili aventi posizione urbanistica e consistenza qualitativa e quantitativa simile, i prezzi di mercato per attività commerciali sono mediamente compresi tra euro 600 ed euro 1000 al mq di superficie commerciale ed i prezzi di mercato per le civili abitazioni di tipo economico sono mediamente compresi tra euro 600 ed euro 1000 al mq di superficie commerciale.

Il compendio pignorato sito in Abbadia San Salvatore in piazza della Repubblica ai numeri civici 4,5 e 6, sorge in un'area urbana ai margini del centro storico di Abbadia San Salvatore, in corrispondenza di un'importante snodo della viabilità locale, a distanza di circa trecento metri dalla casa comunale.

Trattasi di un fabbricato di un piano fuori terra in parte costituito da una abitazione di tipo civile di tipo economico con locali abitabili situati al piano terreno con una superficie utile complessiva pari a circa mq 50,15, abitazione dotata di terrazza con una superficie utile pari a mq 12,80 e locali accessori situati al piano seminterrato raggiungibili da scala esterna con una superficie utile complessiva pari a circa mq 50, un ufficio, utilizzato come negozio, con servizio igienico e deposito con una superficie utile complessiva pari a circa mq 25,70 ed un laboratorio con una superficie utile di circa mq 30, posti a piano terra. Completano la consistenza del compendio un resede scoperto comune ai tre subalterni di circa mq 215, pavimentato con asfalto, di fatto utilizzato come giardino pubblico con alberi, delimitazioni perimetrali con parapetti in metallo, illuminazione pubblica ed arredi pubblici.

L'abitazione distinta al numero civico 4 alla quale si accede dallo scoperto comune, è composta al piano terreno da un soggiorno con angolo cottura e terrazza, piccolo ripostiglio, due camere da letto, disimpegno e servizio igienico ed al piano seminterrato con accesso da scala esterna da due vani accessori adibiti a magazzini con altezza non abitabile e da un locale centrale termica dove è collocata una caldaia alimentata a gasolio ed un bollitore elettrico. L'immobile è provvisto degli impianti ordinari e versa in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri. Lo stesso al momento dell'accesso, effettuato di concerto con il custode dell'IVG nominato dal signor giudice e l'ausilio del fabbro trattandosi di un accesso forzoso, è risultato essere libero da persone, ma non da cose.



L'ufficio distinto al numero civico 5, adibito a negozio e funzionale all'adiacente stazione di servizio destinata al rifornimento di combustibile, è composto da un vano principale, un servizio igienico ed un locale utilizzato come magazzino. Tali locali sono provvisti dell'impianto elettrico e idrico-sanitario e versano in condizioni di conservazione e manutenzione discrete. Presente all'interno del negozio il quadro elettrico di comando del sistema di pompe dei serbatoi della adiacente stazione di rifornimento carburanti.

Il laboratorio distinto al numero civico 6 è composto da un unico vano, provvisto del solo impianto elettrico. Appare versare in condizioni di conservazione e di manutenzione discrete.

Le unità immobiliari distinte al subalterno 5 ed al subalterno 6 nonché parte dello scoperto comune a tutti i subalterni della particella 208, sono occupatea. giusto contratto d'affitto d'azienda registrato a Siena il 25 novembre 2011 al n°7100 decorrente dal primo gennaio 2012 e modificato con atto registrato a Siena il 7 aprile 2016 al n°2025, modificato per quanto riguarda la durata che è stata estesa ad anni nove " *a partire dal primo gennaio 2016 con scadenza al 31 dicembre 2024* ", con previsione di tacito rinnovo, il quale tuttavia essendo occorso dopo il pignoramento non è opponibile alla procedura. Dalla sovrapposizione schematica tra la foto aerea dell'area in cui insiste il compendio pignorato fin qui descritto e l'estratto di mappa dello stesso, appare che la pensilina della stazione di rifornimento carburanti non oggetto di pignoramento ricade per una porzione pari quasi alla metà della sua superficie complessiva, all'interno della particella 208 oggetto di pignoramento. Stesso dicasi per i serbatoi in acciaio interrati contenenti carburanti (benzina, gasolio) insistono in parte nella particella 208 oggetto di esecuzione immobiliare. La stazione di servizio di rifornimento carburanti insiste, oltre che in parte dello scoperto del compendio pignorato come già evidenziato, in un'area di proprietà comunale concessa in comodato gratuito modale alla Società Esso Italiana srl.

Dall'esame della documentazione visionata in Comune durante l'accesso agli atti, la scrivente non ha rilevato la presenza di un atto autorizzativo relativo alla realizzazione della scala esterna che conduce ai locali semi-interrati situati al di sotto della terrazza e della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento destinata a civile abitazione. I locali accessori esistenti situati al piano seminterrato della porzione del fabbricato destinata a civile abitazione, presumibilmente sono stati realizzati quando fu realizzata questa porzione di fabbricato ed ampliati quando fu realizzata la terrazza. Sulla sanabilità di tali locali e della scala esterna che ad essi conduce non è facile esprimersi trattandosi di interventi realizzati presumibilmente alla fine degli anni sessanta, in difformità dai titoli edilizi rilasciati dal Comune, in una area attualmente sottoposta a vincolo paesaggistico, e per i quali deve essere valutata quindi la compatibilità paesaggistica e/o l'eventuale rimessa in pristino. In via cautelativa si ritiene congruo effettuare una decurtazione di € 15.000 sull'importo stimato del bene pignorato per le spese tecniche, le oblazioni per effettuare l'accertamento in sanatoria e la compatibilità paesaggistica e/o l'eventuale messa in pristino.

Si evidenzia inoltre la mancata corrispondenza tra la categoria catastale 'A10' ufficio assegnata al bene pignorato distinto alla particella 208 subalterno 5 e la destinazione di negozio (sala vendite) 'C1' riscontrata in sede di accesso e presente negli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi comunali ed il per il diritto di abitazione erroneamente indicato tra gli intestatari dell'unità immobiliare distinta alla particella 208 subalterno 3. La categoria catastale del bene pignorato distinto alla particella 208 subalterno 5 deve essere rettificata ed anche il nominativo degli intestatari dell'unità immobiliare pignorata distinta alla particella 208 subalterno 3 con conseguente aggiornamento del DOCFA con costo comprensivo di diritti e spese tecniche pari a circa € 2.000,00.

In considerazione della localizzazione, in una zona periferica della cittadina di Abbadia San Salvatore poco distante dalle mura del centro storico, nei pressi di uno snodo nevralgico della viabilità locale, della presenza in parte anche nello scoperto del compendio pignorato di un distributore di carburanti e di cisterne interrate contenenti carburante, delle servitù esistenti per quanto non trascritte determinate dalla presenza di tale stazione di servizio e delle suddette cisterne, della presenza all'interno del locale vendite della centralina dell'impianto di pompaggio a servizio della stazione di rifornimento, dell'utilizzo ad area a verde pubblico di parte dello scoperto del compendio che di fatto attualmente non ne consentono l'utilizzo privato, delle superfici e delle consistenze, dello stato conservativo delle finiture e degli impianti, aspetti questi descritti nei precedenti paragrafi, si ritiene di poter valutare gli immobili fin qui descritti in **euro 650** al mq di superficie commerciale sia l'abitazione che il locale vendite ed il laboratorio, valore più basso di quel segmento di mercato.

Agli importi derivati dalle valutazioni andranno poi effettuate delle detrazioni. E precisamente:

- una detrazione pari ad € 2.000,00 per le difformità catastali riscontrate già descritte nelle risposte ai quesiti n°8 e n°11;



- una detrazione pari ad € 15.000,00 per le difformità edilizio/urbanistiche riscontrate già descritte nelle risposte ai quesiti n°11 ;
- una detrazione del 30% per le minori garanzie civilistiche descritte nei precedenti paragrafi che si riassumono di seguito:

Nel terzo lotto sono presenti delle potenziali problematiche a causa delle quali è stato stimato dalla scrivente un aumento del 15% delle minori garanzie civilistiche. In parte del sottosuolo del resede scoperto comune ai beni pignorati, sono presenti delle cisterne in metallo contenenti benzina e gasolio, carburanti attualmente utilizzati dalla stazione di servizio contigua al compendio pignorato. Essendo non opponibile alla procedura il contratto di affitto di azienda del 22/11/2011 tra la società esecutata e la ESSO ITALIANA Srl, modificato quanto alla durata con atto registrato a Siena il 07/04/2016 sarebbe scaduto, e l'affittuario dovrebbe quindi smantellare quanto presente nel compendio pignorato inerente l'attività per la distribuzione di carburanti, lubrificanti ecc.. Gli idrocarburi contenuti nelle cisterne interrate comportano rischi di contaminazione ambientale e l'Affittuaria secondo quanto recita l'art 9 (obblighi relativi alla contaminazione ambientale nel corso della durata del presente del contratto di affitto di azienda) " L'Affittuaria entro novanta giorni dalla risoluzione/scadenza del contratto verificherà le condizioni del terreno ai fini della presenza di contaminazione da idrocarburi (...) Se l'Affittuaria riterrà, in base ai dati ottenuti, che le condizioni ambientali del terreno indichino la presenza di una potenziale contaminazione da idrocarburi del sottosuolo che potrebbe richiedere un'azione correttiva (...) l'Affittuaria intraprenderà l'azione correttiva (...) L'Affittuaria si riserva il diritto di contestare, (...) qualunque atto/provvedimento relativo all'azione correttiva proposto da un'autorità competente o qualunque rifiuto da parte della stessa di fornire una prova dell'avvenuta esecuzione in modo soddisfacente dell'azione correttiva da parte dell'Affittuaria". L'art 10 (obblighi relativi alla contaminazione ambientale avvenuta dopo la scadenza o la risoluzione del contratto di affitto di azienda) recita " Qualora si verifichi nel terreno un'emissione, uno scarico, una perdita o una fuoriuscita di sostanze pericolose non causata dall'Affittuaria dopo la scadenza o la risoluzione del contratto (nuova contaminazione) mentre l'Affittuaria sta effettuando l'azione correttiva, l'Affittante ne darà pronta comunicazione all'Affittuaria e sarà responsabile dell'esecuzione dell'azione correttiva per la nuova contaminazione. Qualora l'Affittuaria ritenga ragionevolmente che la nuova contaminazione aumenti il costo o prolunghi la durata dell'azione correttiva dell'Affittuaria, l'Affittante sarà tenuto a rimborsare l'incremento di costo. (...) L'Affittante difenderà, risarcirà, pagherà e rimborserà l'Affittuaria e le sue collegate per qualunque pretesa, spesa (ivi incluse le ragionevoli spese legali) perdita e passività derivante dalla presenza o dalla migrazione di una contaminazione ambientale verso il terreno occorsa dopo la scadenza o la risoluzione del presente contratto di affitto di azienda, non causata dall'Affittuaria." Quanto sopra per evidenziare le potenziali problematiche che potrebbero verificarsi e ricadere sull'acquirente.

Per il computo della superficie commerciale, si considera:

- g) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
- h) Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- i) Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc).

Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i seguenti criteri:

- g) 100% delle superfici calpestabili;
- h) 100% delle pareti divisorie interne;
- i) 50% delle superfici pareti portanti perimetrali se condominiali.

Per il computo delle superfici accessorie vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- s) 50% dell'autorimessa-magazzini
- t) 60% dell'autorimessa se collegata ai vani principali
- u) 35% dei balconi e terrazze coperte
- v) 25% dei balconi, lastrici solari e terrazze scoperte
- w) 35% portici e patii
- x) 20% cantine e locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima mt 1,50)
- y) 35% locali accessori collegati ai vani principali (altezza minima mt 2,40)
- z) 15% dei giardini di appartamenti (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 5%)
- aa) 10% dei giardini di ville e villini (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 2%)

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

100% superfici calpestabili +100% superfici pareti divisorie interne ed esterne + 100% superfici pareti portanti perimetrali dell'albergo

VALORE in piena proprietà del LOTTO N°3

ad ABBADIA SAN SALVATORE in piazza della Repubblica n.ri civici 4,5,6



LOTTO N°3 Abbadia San Salvatore piazza della Repubblica n.ri civici 4,5,6						
Suddivisione in relazione alle superfici	Superfici	Superfici accessorie	Coeff. D'uso	Superficie convenzionale	Prezzo €/mq.	
Magazzino con servizio igienico a pT di via Pantaneto 78 Siena						
Abitazione	63,50		100%	63,50		
Terrazza		18,00	25%	4,50		
Cantine e locali accessori non collegati all'abitazione		74,029	20%	14,81		
Negozi	30,60		100%	30,60		
Laboratorio	36,60		100%	36,60		
Resede Comune		25,00	15%	3,75		
		190,00	2%	3,80		
Totale				157,56	€ 650,00	€ 102.411,27
IMPORTO TOTALE STIMA						€ 102.411,27
Decurtazione per DIFFORMITA' CATASTALI						-€ 2.000,00
Decurtazione per DIFFORMITA'EDILIZIE-URBANISTICHE						-€ 15.000,00
Totale						€ 85.411,27
Decurtazione 30% per minori garanzie civilistiche						-€ 25.623,38
Valore PIENA PROPRIETA'						€ 59.787,89
Valore piena proprietà arrotondato						59.800,00 €

Il Valore della piena proprietà del lotto n°3 è pari ad € 59.800,00 (Diconsi Euro Cinquantanovemilaottocento//00)

18. *se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

L'unità immobiliare del lotto n°1 non è pignorata pro quota.

L'unità immobiliare del lotto n°2 non è pignorata pro quota, ma la società esecutata è proprietaria superficaria di tale unità immobiliare mentre l'Università degli Studi di Siena, società non esecutata, è proprietaria per l'area. Vedasi all'uopo la risposta al quesito n° 17 del signor Giudice con la determinazione del valore del diritto di superficie.

Le unità immobiliari del lotto n°3 non sono pignorate pro quota.

19. *nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;*

Relativamente al lotto n°1 non si tratta di un pignoramento della sola proprietà o del solo usufrutto.

Relativamente al lotto n°2 non si tratta di un pignoramento della sola proprietà o del solo usufrutto. La società esecutata è però proprietaria superficaria di tale unità immobiliare mentre l'Università degli Studi di Siena, società non esecutata, è proprietaria per l'area. Vedasi all'uopo la risposta al quesito n° 17 del signor Giudice con la determinazione del valore del diritto di superficie.

Relativamente al lotto n°3 non si tratta di un pignoramento della sola proprietà o del solo usufrutto.

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

Il costo della regolarizzazione delle difformità edilizie presenti nei tre lotti è stato trattato nella risposta al quesito n°11 del signor Giudice.



In ossequio a quanto richiesto, copia della presente relazione peritale viene trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai debitori eseguiti con lettera raccomandata A/R ed al custode giudiziario almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'adozione delle determinazioni di vendita ex art 569 c.p.c. rammentando ai destinatari che potranno far pervenire presso la scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato fino a 15 giorni prima della predetta udienza.

La bozza della relazione peritale è stata quindi trasmessa a:

CONCLUSIONE

La sottoscritta nel rimettere la presente relazione, scritta in 37 pagine compresa la presente, nelle mani del signor Giudice, ringraziando per la fiducia accordatale, si rende disponibile ad ogni chiarimento ed approfondimento che dovesse essere ritenuto necessario.

Montepulciano 27 marzo 2025

L'ESPERTO STIMATORE

