

TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. ESEC. IMMOB: N° 125/2024

Promossa da

BCC NPLS 2019 srl

Contro

Immobili posti in via Martiri della Libertà n. 31 in Asciano (SI)

Consulenza del CTU: Arch. Massimo CASINI

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Casini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 832 con studio in Montisi, via Umberto I, 183/B, nominato Consulente Tecnico nella causa in epigrafe nell'udienza del 31/12/2024, accettava l'incarico affidatogli dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, prestando giuramento di rito il giorno 02/01/2025 tramite la Cancelleria Telematica dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, di redigere la stima del valore del compendio pignorato.

In data 18/02/2025 alla presenza del Custode Giudiziario dei beni immobili pignorati nella persona del dott. Augusto Marcasciano dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Siena, il sottoscritto svolgeva il sopralluogo di primo accesso nell'immobile posto in Asciano (SI), via Martiri della Libertà 31 e dato così inizio alle operazioni peritali.

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai quesiti posti:

I) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,



oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei. Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare: la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

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

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata



affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

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

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;



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

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

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

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

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto 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. L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC. Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile. Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto: estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili; ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile. L'esperto, inoltre:

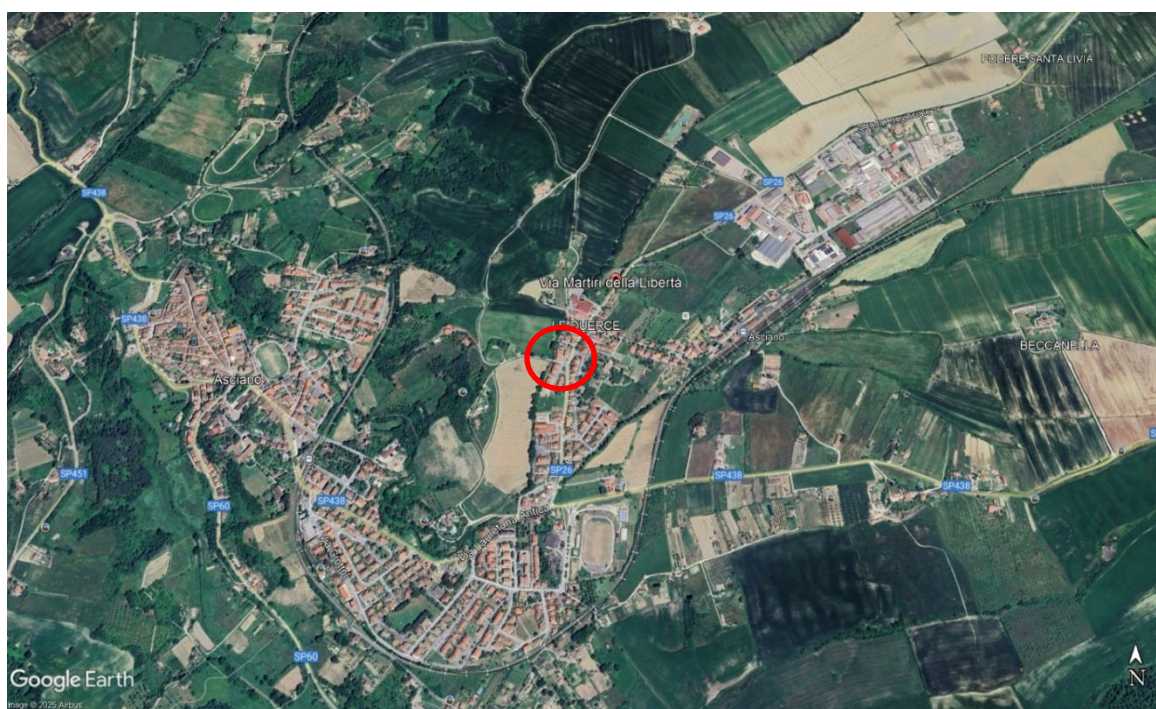
- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita;



- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

IMMOBILI oggetto del PIGNORAMENTO

Esecuzione forzata per espropriazione del diritto di piena proprietà di tre autorimesse ed area urbana, il tutto ubicato alla periferia Nord- Est del capoluogo, a margine del tratto urbano denominato appunto, via Martiri della Libertà, che da Asciano, lungo la sp 26, conduce all'abitato di Serre di Rapolano, così intestati:



STATO di OCCUPAZIONE

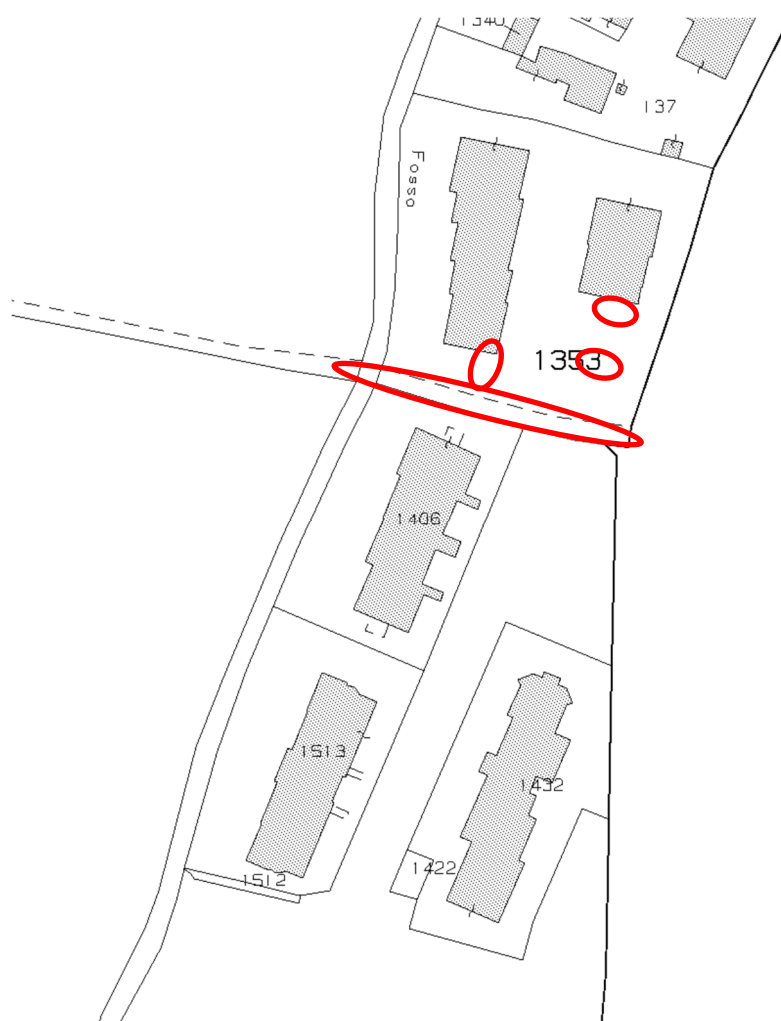
Il compendio immobiliare debbono ritenersi in disponibilità della società esecutata.

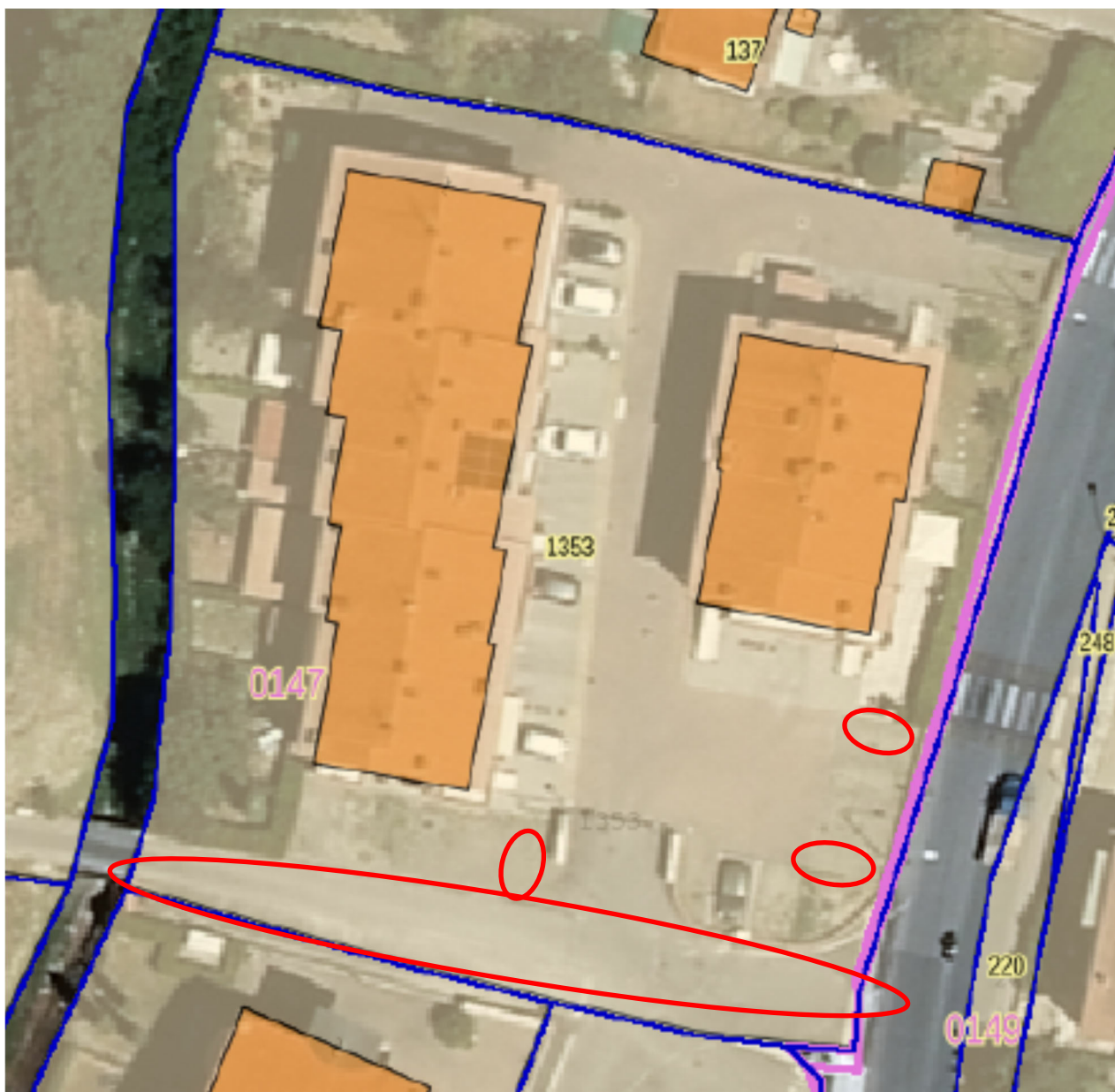
Sull'area urbana insistono contatori della rete pubblica del gas metano.

DESCRIZIONE CATASTALE

Gli immobili come dagli atti depositati nell'istanza di pignoramento risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 147, particella 147:

- sub. 3, categoria F/1 (area urbana) di consistenza 290 mq;
- sub. 9, categoria C/6 /autorimessa), di classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale di 13 mq e rendita di 16,78 euro;
- sub. 14, categoria C/6 /autorimessa), di classe 1, consistenza 11 mq, superficie catastale di 11 mq e rendita di 14,20 euro;
- sub. 17, categoria C/6 /autorimessa), di classe 1, consistenza 13 mq, superficie catastale di 13 mq e rendita di 16,78 euro





PARTI COMUNI

Sono presenti BCNC (beni comuni non censibili):

- Sub. 1 "strada e marciapiedi BCNC a tutti i subalterni"
- Sub. 2 "resede BCNC a tutti i subalterni".

PROVENIENZA degli IMMOBILI in OGGETTO (estratto dalla relazione notarile allegata agli atti)

Gli immobili di cui al Catasto Fabbricati Foglio 147, particella 1353, subb. 3, 9, 14, 17 provengono da:



- Atto notarile pubblico di Permuta a rogito Notaio Francesco Favilli del 10/05/2005 rep. 6396/2211, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena il 17/05/2005 al n. 2990 di formalità; a favore di
per 1/1 di proprietà, contro
Parrocchia di San Giuseppe Artigiano sede in Asciano c.f. 80011400522 per 1/1 di piena proprietà.
- Atto Amministrativo per devoluzioni beni, Ministero dell'Interno del 25/10/1986, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena il 16/11/1990 al n. 5371 di formalità, a favore di Parrocchia di San Giuseppe Artigiano sede in Asciano c.f. 80011400522 per 1/1 di piena proprietà, contro Istituto Interdiocesano Sostentamento Clero Diocesi di Siena Colle Val d'Elsa Montalcino e Monteoliveto Maggiore sede Siena c.f. 92003400527 per 1/1 di piena proprietà.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Risultano a carico degli immobili sopra descritti, alla data del 110/08/2024, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale n. 489 del 08/05/2014 a favore di Bancasciano Credito Cooperativo sede in Asciano c.f. 00088800529, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede in Corso Matteotti n. 1/s Asciano) e contro
per euro 308.454,34 di cui euro 294.454,34 di capitale,
Tribunale di Siena del 05/03/2014 rep. 362.
- L'ipoteca grava anche su altri immobili omissis.
- Ipoteca giudiziale n. 377 del 31/03/2015 a favore di TAV Solai di Boscagli e C. snc sede in Asciano c.f. 00356450528, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Luca Perinti, Corso Matteotti n. 10 Asciano) e contro
per euro 50.000,00 di cui euro 25.144,35 di capitale,
Tribunale di Siena del 27/01/2014 rep. 141.
- L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.
- Pignoramento Immobiliare n. 5393 del registro particolare del 08/08/2024 a favore di BCC NPL 2019 srl con sede a Conegliano c.f. 0503350260 (domicilio ipotecario eletto: avv. Giancarlo Poggiali, via Lorenzo il Magnifico n. 46 Firenze) e contro
Pubblico Ufficiale
Unep Tribunale di Siena, in data 10/07/2024 rep. 1824.



VINCOLI

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento non risultano assoggettati ad alcun vincolo di tipo ambientale, paesaggistici o monumentale.

L'area ricade all'interno della zona territoriale omogenea "B" parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (prev. residenziali), dell'UTOE di Asciano di cui all'art. 110 delle NTA del RU e normata dagli art. 10, 16, 18 dello stesso.

USI CIVICI

Il Comune di Asciano risulta tra i comuni della Provincia di Siena per i quali è stata accertata l'assenza di usi civici.

CONFINI (come da visura catastale in data odierna)

SUBALTERNO	NORD	SUD	EST	OVEST
3	<p><u>SUB. 77, 4, 5:</u> CAPPELLI DONATA nata a SAN GIOVANNI D'ASSO (SI) il 15/09/1952; NUCCI ENZO nato a ASCIANO (SI) il 26/03/1949.</p> <p><u>SUB. 6:</u> LALONI FIORELLA nata a ROMA (RM) il 12/05/1957</p> <p><u>SUB.7:</u> GIORDANO LUCIANO nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 30/05/1959; MAGGIORELLI ANTONELLA nata a FIRENZE (FI) il 28/01/1957</p> <p><u>SUB. 8</u> DISANTO ANIELLO nato a MADDALONI (CE) il 19/04/1961: PETRI LUCIA nata a CASTELNUOVO</p>	<p><u>P.LLA 1406</u> Ente urbano</p> <p><u>P.LLA 1515</u> QUERCIOLI S.R.L. con sede in ASCIANO (SI)</p>	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	FOSSO BESTININO



	<p>BERARDENGA (SI) il 24/01/1957</p> <p><u>SUB 9</u> ESECUTATO</p> <p><u>SUB. 1</u> Parti comuni</p> <p><u>SUB. 11</u> AQUE' GIUSEPPINA nata a GROSIO (SO) il 22/09/1969</p> <p><u>SUB. 12</u> MARZI MARCO nato a SIENA (SI) il 12/12/1980</p> <p><u>SUB. 13</u> DE CICCO ANTONIO nato a LUCERA (FG) il 04/03/1968; IZZO CONCETTA nata a TORRE ANNUNZIATA (NA) il 11/11/1972</p> <p><u>SUB 2</u> Parti comuni</p>			
9	<u>SUB. 10</u> Parti comuni	<u>SUB 3</u> ESECUTATO	<u>SUB. 1</u> Parti comuni	<u>SUB. 8</u> DISANTO ANIELLO nato a MADDALONI (CE) il 19/04/1961; PETRI LUCIA nata a CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il 24/01/1957.
14	<u>SUB. 15</u> PASCALE ALFREDO nato a NAPOLI (NA) il 29/11/1958	<u>SUB 2</u> Parti comuni	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	<u>SUB. 1</u> Parti comuni
17	<u>SUB. 26</u> MONTELEONE MATILDE nata a POLIZZI GENEROSA (PA) il 19/08/1970	<u>SUB. 16</u> DISANTO ANIELLO nato a MADDALONI (CE) il 19/04/1961; PETRI LUCIA nata a CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il 24/01/1957	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	<u>SUB. 16</u> DISANTO ANIELLO nato a MADDALONI (CE) il 19/04/1961; PETRI LUCIA nata a CASTELNUOVO BERARDENGA (SI) il 24/01/1957.



DESCRIZIONE DEL BENE

Compendio immobiliare composto da n. 3 autorimesse di cui due (subb. 9 e 17) di mq 13 e uno (sub. 14) di 11 mq, oltre ad area urbana di 290 mq, il tutto ubicato alla periferia di Asciano, a margine del tratto urbano denominato appunto, Via Martiri della Libertà della strada provinciale (SP26) Asciano-Rapolano e a distanza di 1,8 chilometri dal centro storico. Le autorimesse consistono in posti auto scoperti, due dei quali (ossia quelli censiti al sub. 14 e sub. 17) compresi entro il perimetro della recinzione che cinge il condominio insistente al numero civico 31 della ridetta via ed accessibile per il tramite di cancello, mentre il terzo posto auto (sub. 9) e l'area urbana (sub. 3) sono adiacenti al medesimo condominio, ma situati all'esterno della recinzione. I posti auto scoperti non risultano né recintati né chiusi da recinzioni così come la stessa area urbana che di fatto costituisce la via di accesso al ridetto stabile e di transito carrabile per e dà la strada vicinale di S. Ippolito. All'interno di quest'ultima sono presenti dei manufatti di alloggiamento contatori e depressori della condotta pubblica del gas metano.



ONERI CONDOMINIALI

I tre posti auto, ad esclusione dell'area urbana, fanno parte di un condominio formalmente costituito e con Amministratore pro tempore la dott.ssa Annalisa Sepe con sede in Asciano, la quale ha fornito allo scrivente le seguenti informazioni:

- Sub. 9 (posto auto eterno) millesimi 0,95



- Sub. 14 (posto auto interno) millesimi 0,90
- Sub. 17 (posto auto interno) millesimi 0,86

Alla data del 7 maggio 2025 la società esecutata risulta debitrice nei confronti del Condominio Via Martiri della Libertà n.31 per rate ordinarie non versate per complessivi euro 71,03 per la gestione dell'esercizio in corso e per quello precedente;

Alla stessa data il Condominio non ha promosso azioni nei confronti del suddetto condomino moroso;

Non risultano delibere di lavori straordinari non pagati dal suddetto.

CLASSE ENERGETICA

Le tre unità immobiliari non rientrano nell'obbligatorietà della certificazione energetica.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA:

I tre posti auto fanno parte di un più ampio progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione in Via Martiri della Libertà (PdC n. 1503 del 01/06/2005 e successiva variante prot 4564 del 06/04/2006) di cui gli stessi erano parte integrante.

L'area urbana su cui insiste la strada vicinale di S. Ippolito, costituisce di fatto un residuo della viabilità interna al comparto edificatorio, per il quale si rimanda al Giudice la decisione di sospendere o meno il pignoramento dato che il valore è pari a zero.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE:

I posti auto e l'area urbana risultano conformi alla planimetria catastale depositata.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI (ai sensi del DPR 138/1998, norma UNI 10750:2005):

La valutazione dei beni immobili oggetto di esecuzione è stata effettuata adottando i criteri estimativi e i principi operativi introdotti dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare (Agenti Immobiliari, Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti Industriali) della Provincia di Siena, la quale ha redatto un documento riepilogativo, adottato con il Protocollo di Intesa, contenente il sistema di calcolo della superficie commerciale, da prendere a base per la determinazione del valore dell'unità immobiliare.

Per l'immobile oggetto della presente stima la superficie commerciale è rappresentata dal 20% del metro quadrato commerciale relativo ad una abitazione civile, calcolato per la tipologia di zona ad un valore di 1150 euro per metro quadrato



pertanto:

U.Imm.	Superficie	Incidenza	Sup. Commerciale
Posto auto (sub. 9)	13 mq	20%	2,60 mq
Posto auto (sub. 14)	11 mq	20%	2,20 mq
Posto auto (sub. 17)	13 mq	20%	2,60 mq

Per la stima del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire il metodo per confronto diretto o comparativo in considerazione del fatto che esistono nello stesso comprensorio altre unità abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli in oggetto, acquistati o venduti nella stessa zona. Si è proceduto per l'unità immobiliare e per le parti comuni, ad una stima sintetica in relazione alle condizioni seguenti: stabilità e conformazione geomorfologica macroscopica, salubrità ambientale, presenza o meno di reti tecnologiche o servizi tali da valorizzare i fondi medesimi, consistenza complessiva, comodità di accesso, accessori e pertinenze, ubicazione e potenzialità in funzione degli strumenti urbanistici approvati e vigenti.

VALORE COMMERCIALE:

Sulla base di quanto riscontrato dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Siena, nonché dall'indagine svolte presso le principali agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile prezzo unitario di beni simili, che tenesse conto anche dell'attuale periodo congiunturale del mercato immobiliare, si è arrivati alla determinazione di euro 1.150 al metro quadrato quale valore di riferimento per gli immobili della zona a destinazione residenziale.

Di fatto, il valore dei tre posti auto che di fatto costituendo una pertinenza alle abitazioni, è da ritenersi congruo e in linea con i valori di mercato della zona in euro 230 al metro quadrato, pertanto:

Valore Commerciale Finale normale del bene risulterebbe:

U.Imm.	Sup. utile	Sup. Comm.le	Valore Comm.le
Posto auto (sub. 9)	13 mq	2,60	2.990,00 euro
Posto auto (sub. 14)	11 mq	2,20	2.530,00 euro
Posto auto (sub. 17)	13 mq	2,60	2.990,00 euro



Al suddetto valore viene inoltre applicata la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e la riduzione di determinando un valore di euro

U.Imm.	Sup. utile	Val. Comm.le	Decremento Val. Comm.le
Posto auto (sub. 9)	13 mq	2.990,00 euro	2.541,50 euro
Posto auto (sub. 14)	11 mq	2.530,00 euro	2.150,50 euro
Posto auto (sub. 17)	13 mq	2.990,00 euro	2.541,50 euro

al quale viene applicata la decurtazione relative a:

- Oneri condominiali non versati per la gestione dell'esercizio in corso e per quello precedente per complessivi 71,03 euro che ripartiti proporzionalmente per quote millesimali determinano una spesa pro capite di:

➤ relativamente al Posto auto (sub. 9):

euro 71,03 : tot.quote 2,71 = x : quota 0,95

x = 24,59 euro

➤ relativamente al Posto auto (sub. 14):

euro 71,03 : tot.quote 2,71 = x : quota 0,90

x = 23,59 euro

➤ relativamente al Posto auto (sub. 17):

euro 71,03 : tot.quote 2,71 = x : quota 0,86

x = 22,54 euro

che dovranno essere decurtate dal valore di mercato, così da quantificare il prezzo finale da porre a base d'asta.

U.Imm.	Sup. utile	Decremento Val. Comm.le del 15%	Decurtazione spese cond. invase
Posto auto (sub. 9)	13 mq	2.541,50 euro	2.516,91 euro
Posto auto (sub. 14)	11 mq	2.150,50 euro	2.126,91 euro
Posto auto (sub. 17)	13 mq	2.541,50 euro	2.518,96 euro

Per quanto riguarda invece il valore dell'area urbana contraddistinta al sub. 3 di 290 mq, per le ragioni sopra esposte, nonché la sua reale consistenza, il valore di mercato è da ritenersi pari a euro zero, pertanto si rimanda al Giudice la decisione di sospenderne o meno il pignoramento.



Alla luce delle considerazioni svolte, nonché la completa autonomia dei beni pignorati e in per una migliore commerciabilità, si ritiene ragionevole suddividere il compendio immobiliare in numero 3 lotti così composti:

LOTTO	Sup. utile	VALORE	BASE D'ASTA Arrotondato
LOTTO 1 - Posto auto (sub. 9)	13 mq	2.516,91 euro	2.520,00 euro
LOTTO 2 - Posto auto (sub. 14)	11 mq	2.126,91 euro	2.130,00 euro
LOTTO 3 - Posto auto (sub. 17)	13 mq	2.518,96 euro	2.520,00 euro

In virtù di quanto sopra esposto il CTU ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Montisi, 11/08/2025

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Massimo Casini

Allegati alla presente:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Copia delle licenze edilizie



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista d'insieme



Area urbana



LOTTO 1



Mq 13



LOTTO 2



Mq 13



LOTTO 3



Mq 11





Comune: (SI) ASCIANO
Foglio: 147
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T171093/2025
24-Jan-2025 10:14:20

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ASCIANO		147	1353	51306	28/06/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			STRADA E MARCIAPIEDI BCNC A TUTTI I SUB
2	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			RESEDE BCNC A TUTTI I SUB
3	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			AREA URBANA DI MQ. 290
4	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
5	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
6	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
7	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
8	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
9	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
10	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			RESEDE BCNC AI SUB 4, 5, 6, 7, 8, 9
11	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
12	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
13	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
14	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
15	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
16	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
17	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
18	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
19	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			POSTO AUTO SCOPERTO
20	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1			RESEDE E SCALA ESCLUSIVA SUB 21
21	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1			ABITAZIONE
22	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			RESEDE ESCLUSIVO SUB 23
23	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			AUTORIMESSA
24	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			RESEDE ESCLUSIVO SUB 25
25	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			AUTORIMESSA
26	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1 - 2			RESEDE E SCALA ESCLUSIVI SUB 27
27	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-2			ABITAZIONE
28	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1			RESEDE E SCALA ESCLUSIVI SUB 29
29	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1 - 2			ABITAZIONE
30	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			RESEDE ESCLUSIVO SUB 31
31	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			AUTORIMESSA
32	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			RESEDE ESCLUSIVO SUB 33
33	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			AUTORIMESSA
34	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1			RESEDE E SCALA ESCLUSIVI SUB 35



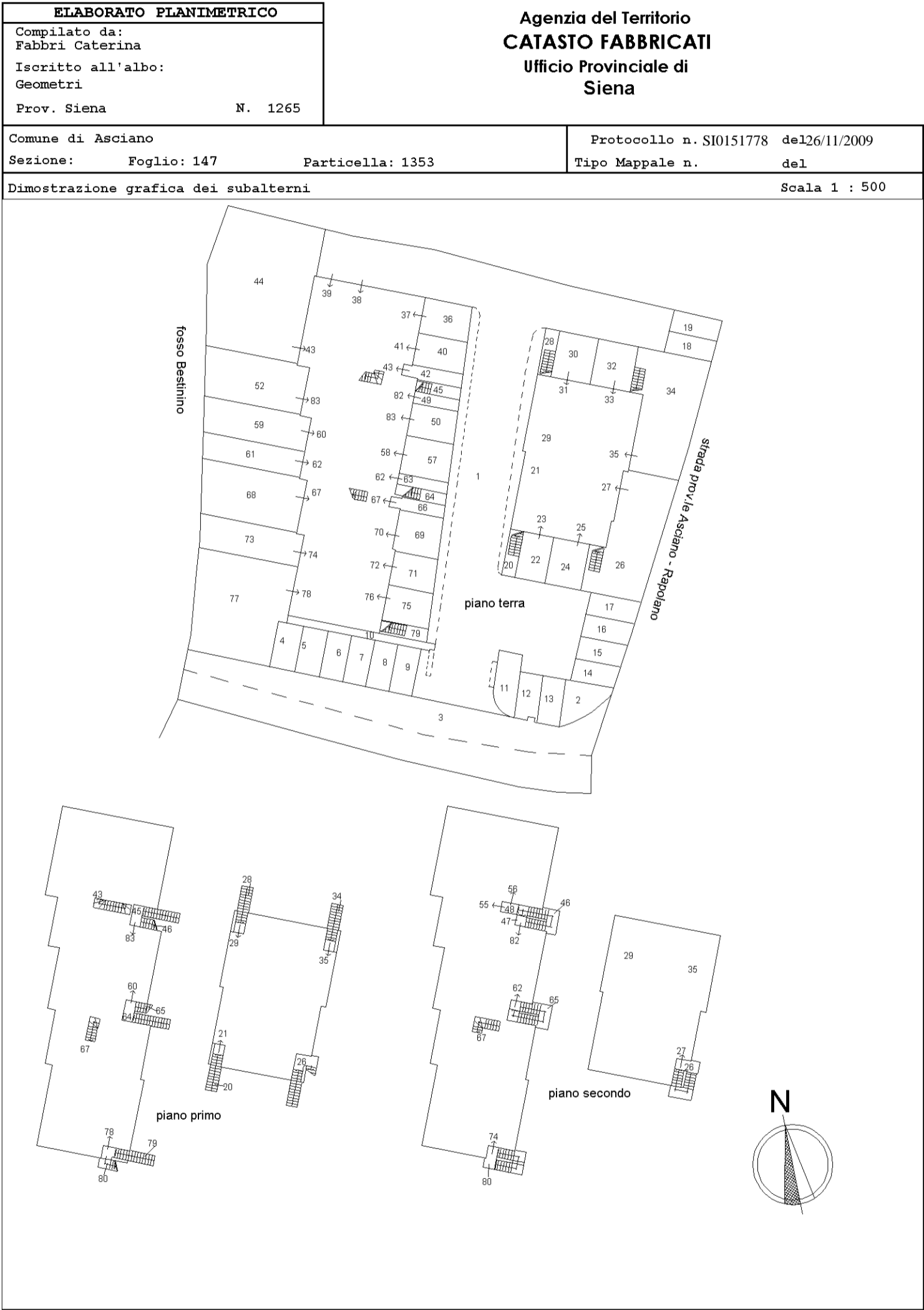
35	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1 - 2		ABITAZIONE
36	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 37
37	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		AUTORIMESSA
38	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		AUTORIMESSA
39	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		AUTORIMESSA
40	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 41
41	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		AUTORIMESSA
42	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 43
43	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1		ABITAZIONE
44	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 43
45	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1		RESEDE E SCALA COMUNE BCNC AI SUB 53, 55, 56, 82
46	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	1-2		SCALA COMUNE BCNC AI SUB 55, 56, 82
47	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	2		PIANEROTTOLO CAPOSCALA ESCLUSIVO SUB 82
48	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	2		PIANEROTTOLO CAPOSCALA COMUNE BCNC AI SUB 55, 56
49	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 82
50	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 83
51	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		SOPPRESSO
52	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB. 83
53	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1		SOPPRESSO
54	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-2		SOPPRESSO
55	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	2		ABITAZIONE
56	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	2		ABITAZIONE
57	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 58
58	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		AUTORIMESSA
59	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 60
60	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1		ABITAZIONE
61	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 62
62	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-2		ABITAZIONE
63	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 62
64	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1		RESEDE E SCALA COMUNE BCNC AI SUB 60, 62
65	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	1-2		SCALA ESCLUSIVA SUB 62
66	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 67
67	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1 - 2		ABITAZIONE
68	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 67
69	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 70
70	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		AUTORIMESSA
71	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 72
72	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		AUTORIMESSA
73	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 74
74	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-2		ABITAZIONE
75	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T		RESEDE ESCLUSIVO SUB 76



76	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			AUTORIMESSA
77	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			RESEDE ESCLUSIVO SUB 78
78	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1			ABITAZIONE
79	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1			RESEDE E SCALA COMUNE BCNC AI SUB 74, 78
80	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	1-2			SCALA ESCLUSIVA SUB 74
81	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T			SOPPRESSO
82	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-2			ABITAZIONE
83	VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'	31	T-1			ABITAZIONE

Visura telematica



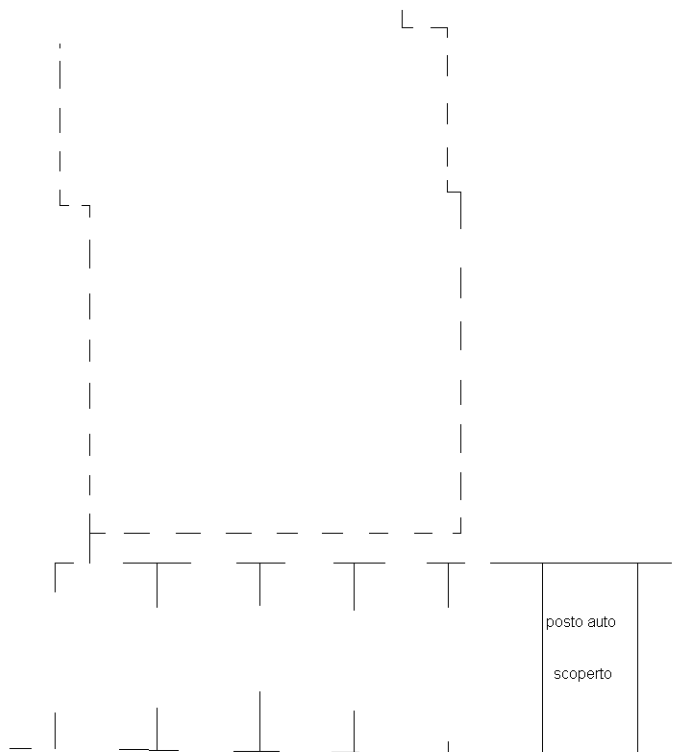


IL TECNICO
Geom. Roberto SCALI

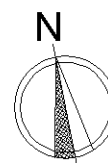
civ. 31

N. 490

Scala 1:200



PIANO TERRA



IL TECNICO
Geom. Roberto SCALI

civ. 31

Compilata da:
Scali Roberto

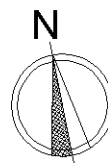
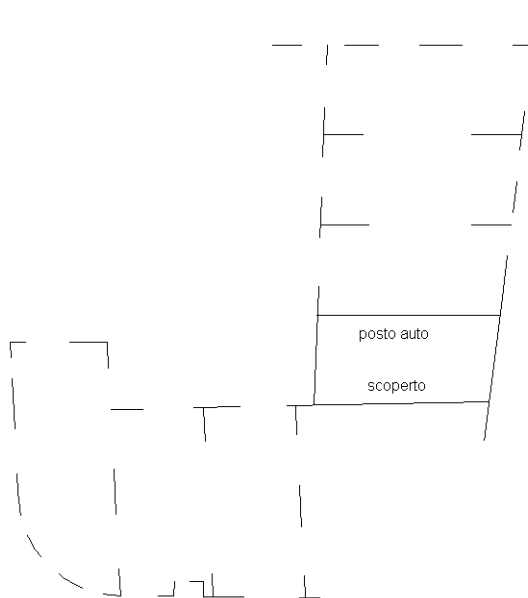
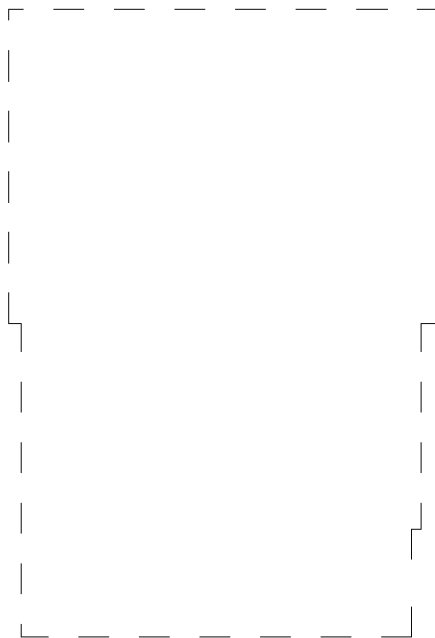
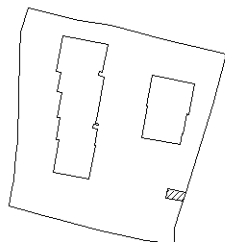
Iscritto all'albo:
Geometri

N. 490

Subalterno: 14

Scala 1:200

PIANO TERRA

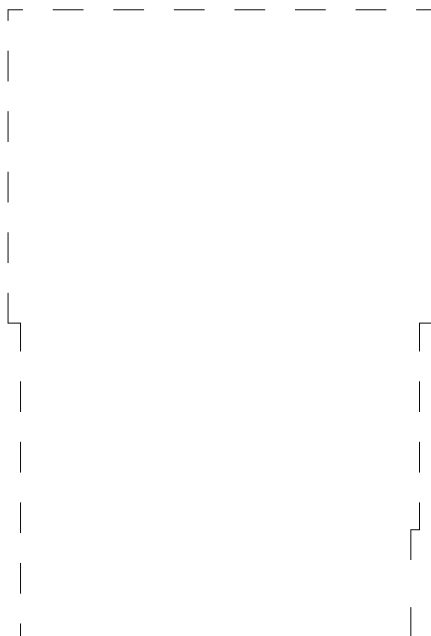


IL TECNICO
Geom. Roberto SCALI

civ. 31

N. 490

Scala 1:200



posto auto
scoperto

PIANO TERRA

