



Sezione Unica Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

La g.e.,

a scioglimento della riserva che precede

letti gli atti e i documenti di causa,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

rilevato che, all'udienza del 11/02/2026, il creditore procedente ha chiesto disporsi la vendita dell'intera proprietà a seguito della riunione con la procedura R.G.E.I. 131/2025;

rilevato che dalla certificazione notarile sostitutiva depositata nella procedura riunita emerge che la nuda proprietà dell'immobile, già trasferita da [REDACTED] a [REDACTED] con atto dichiarato inefficace nei confronti del creditore procedente, è stata successivamente trasferita da [REDACTED] a [REDACTED] con atto trascritto in data 24/11/2020 al n. 6158 (dunque, in data anteriore alla notificazione e alla trascrizione del pignoramento con riferimento alla nuda proprietà);

rilevato che tale circostanza era stata già rappresentata nella perizia di stima redatta dal geom. Ferruzzi nella procedura iscritta al n. 10/2020 R.G.E.I.;

rilevato che, per effetto della riunione delle procedure e dei pignoramenti aventi ad oggetto l'usufrutto e la nuda proprietà del medesimo bene, risultano assoggettati ad espropriazione i diritti componenti la piena proprietà;



rilevato che il geom. Ferruzzi ha precisato che il valore stimato nella relazione peritale è riferito alla piena proprietà e che deve essere applicato l'abbattimento del 15%;

rilevato che la perizia del geom. Ferruzzi ha determinato il valore commerciale del bene, al netto dei costi di regolarizzazione urbanistico-catastale, in euro 204.600,00 e che, operato l'abbattimento del 15%, il prezzo a base d'asta per la vendita della piena proprietà deve essere determinato in euro 174.000,00 (pari a euro 204.600,00 ridotto del 15% e arrotondato al migliaio superiore);

rilevato che, come precisato dal custode, il bene è occupato dall'esecutato per fini abitativi, sicché non deve essere disposta, allo stato, la liberazione del compendio;

dispone

la vendita del compendio pignorato al prezzo base d'asta di euro 174.000,00, delegando le operazioni di vendita all'**avv. Sara Bandinelli**, come da separata ordinanza di delega.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni.

Siena, 06/07/2026

La g.e.

Marta Dell'Unto