

ARCHITETTO SANDRO SENNI

Studio di Architettura - Via Camollia, 96 53100 Siena

t. e f. 0577.45487 e.mail: s.senni@senni.org sandro.senni@pec.architettisiena.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIENA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E.I. 178/2024 riunita alla R.G.E.I. 13/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto aerea tratta da Google Maps

Ubicazione
immobile periziato

PROMOSSA DA
XXXXXXX

CONTRO
XXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. DOTT. FLAVIO MENNELLA
CTU DOTT. ARCH. SANDRO SENNI
t. e f. 0577.45487
s.senni@senni.org
sandro.senni@pec.architettisiena.it
DATA PERIZIA TECNICA STIMA
SIENA 10 OTTOBRE 2025

Firmato Da: SENNI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 644b1a160e59a7b8839311886a3191c1

ASTE
GIUDIZIARIE®



OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Via Camollia 96 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, nominato esperto stimatore in data 25/02/2025 ai sensi dell'art. 568 c.p.c. dal Tribunale di Siena nella persona del Giudice dott. FLAVIO MENNELLA al fine di procedere al compimento delle ulteriori attività di cui alla Procedura E.I. n° 178/2024 riunita alla Procedura E. I. 13/2023 - XXXXXX

premessi che

- dopo aver preso visione ed estratto copia del fascicolo dell'esecuzione dalla Cancelleria Telematica ho dato inizio alle operazioni peritali;
- In data 22/11/2024 il creditore procedente della E.I. 178/2024 ha avanzato istanza di riunione con la Procedura E.I. 13/2023;
- In data 25/02/2025 il Giudice delegato ha disposto la riunione delle due suddette Procedure;
- Per la documentazione inerente rilievo, sopralluogo e documentazione fotografica si rimanda all'elaborato peritale già in atti relativo alla Procedura originaria 13/2023 depositata in data 29/08/2024
- sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni controlli catastali, ipotecari e urbanistici dei beni ipotecati;

Ciò premesso

in merito alle indicazioni impartite dal Giudice si redige quanto segue:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Invita l'esperto stimatore, già nominato nella procedura n° 13/2023, a verificare l'eventuale coincidenza totale o parziale dei beni pignorati con quelli oggetto della presente procedura:

la procedura è promossa da XXXXXX C.F. XXXXXXXXX con sede legale a XXXXXX (XX) in Via XXXXXX, in persona della mandataria XXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX) in Via XXXXXXXX.

Risulta iscritta a ruolo in data 25/10/2024 e, come in premessa, in data 25/02/2025 è stata riunita con la Procedura E.I. 13/2023. Nel fascicolo dell'esecuzione è stata depositata la nota trascrizione pignoramento n. 08 del 04/11/2024 Reg. Gen. 9945 Reg. Part. 6984, unitamente all'istanza di vendita ed alla certificazione notarile a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), a valere sulla seguente unità negoziale 1:

Immobile 1: Comune di Colle Val d'Elsa (C847), catasto fabbricati fg. 34 p.IIa 6 sub. 10, natura E-Ente comune, consistenza -.

- È stata verificata la corretta individuazione dei beni oggetto di esecuzione in relazione ai dati catastali ed a quelli dei registri immobiliari.

- Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, l'Elaborato Planimetrico con l'Elenco Subalterni e l'Estratto di Mappa, accertando che i dati identificativi attuali dei beni oggetto di esecuzione corrispondono con i dati indicati nell'atto di pignoramento e non occorrono regolarizzazioni in tal senso (all. da 1 a 5):

- Ente comune - NCEU del Comune di Colle Val d'Elsa (SI) cod. C847 al Fg. 34, P.IIa 6, Sub. 10, Bene comune non sensibile - Partita speciale A, Via della Pieve in Piano civ. 27, piano T-1-2, privo di intestazione catastale.

Sono state verificate, alla data della perizia, le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento e non risultano servitù o vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

Sussiste la continuità delle trascrizioni, come evidenziato anche nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta da Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA).

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. 6, 7 e 8):

- **ISCRIZIONE del 03/06/2006 Registro Particolare 1433** Registro Generale 6604-**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO-Pubblico Ufficiale Notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi (SI) Repertorio 118203/12866 del

31/05/2006 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXX (ndr stesso C.F. della società XXXXXXXX) per €. 300.000,00 (capitale di €. 150.000,00) durata 15 anni, contro XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà dell' immobile posto nel Comune di Colle Val d'Elsa (SI), Fg. 34 P.IIa 6 sub. 1 e P.IIa 6 sub. 2 (Cat. A/4) e Fg. 34 P.IIa 4 Sub. 2 (Cat. A/4)

N.B. Nell'iscrizione è sbagliato il C.F. della XXXXXXXXXXXXXXXX. Erroneamente è stato riportato il C.F. della società XXXXXXXX.

- **TRASCRIZIONE del 04/11/2024 Registro Particolare 6984 Registro Generale 9945-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da **ATTO GIUDIZIARIO** - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siena (SI) Repertorio 2452 del 10/10/2024 a favore di XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX5 con sede legale a XXXXXX (XX) in XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX) in Via XXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale posta nel Comune di Colle Val d'Elsa (SI):

- Comune di Colle val d'Elsa (SI) cod. C847 catasto fabbricati, Fg. 34 P.IIa 6 **Sub 10**, Bene comune non censibile - Partita speciale A, Via Pieve in Piano 27, piano T-1-2 (BCNC ai sub 6-7-8 e 9).

- Si segnala che i quattro subalterni identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 34 P.IIa 6 Sub 6, Sub 7, Sub 8, Sub 9, a cui il presente BCNC identificato al Sub 10 è pertinenziale, sono gravati da **precedente pignoramento di cui alla trascrizione del 09/02/2023 Registro Particolare 953 Registro Generale 1375 Registri Immobiliari della Conservatoria di Siena.**

I dati riportati nel pignoramento e nell'istanza di vendita sono corretti rispetto alla descrizione attuale: le coordinate catastali dell'immobile corrispondono con quanto individuato nell'atto di pignoramento e consentono di identificare il bene in maniera univoca.

Il bene in oggetto, identificato con il sub 10 (BCNC ai sub. 6, 7, 8 e 9 come sopra individuati) corrisponde alla scala condominiale che collega e distribuisce i quattro appartamenti che fanno parte di un fabbricato di vecchia costruzione della tipologia "a schiera" che si sviluppa tre piani fuori terra e si compone: al piano terra di un laboratorio, di proprietà terza e non oggetto né della precedente procedura E.I. 13/2023 né della procedura E.I. 178/2024 riunita alla 13/2023, due appartamenti al piano primo e due appartamenti al piano secondo, per un

totale di n. 4 abitazioni in proprietà alla società eseguita a cui il presente sub. 10 costituisce il BCNC. Non risulta costituito il condominio.

La scala condominiale essendo BCNC ai sub 6, 7, 8 e 9, unità immobiliari tutte in proprietà alla XXXXXXXXXXXX, per pertinenzialità è collegato alla proprietà delle abitazioni indicate ai suddetti subalterni che derivano dall'atto di compravendita a rogito notaio Antonio Miraldi di Poggibonsi del 17/02/1988 Rep. 140.312 registrato a Poggibonsi il 01/03/1988, acquirente XXXXXXXXXXXX. (all. 9).

Successivamente, con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi del 19/05/2022 Rep. 142.969 trascritto il 23/05/2022 nn. 5316/3706, si muta "XXXXXXXXXXXX" in "XXXXXXXXXXXX" identico C.F.-P.IVA C.F. XXXXXXXXXXXX (all. 10).

CONCLUSIONI

Al fine di dare risposta a quanto richiesto dal Giudice, verificato quanto sopra, è possibile affermare che l'attuale bene oggetto di separato pignoramento, e che successivamente ha visto la riunione delle due procedure, 13/2023 e 178/2024, coincide per pertinenzialità e per proprietà indivisa con i beni oggetto della procedura originaria 13/2023.

A chiarimento per l'aspetto estimativo, si fa presente che il bene comune non censibile non produce reddito e ciò lo esclude dall'accatastamento come unità autonoma. Esso è strettamente legato all'immobile ed ad esso pertinenziale.

Essendo una proprietà indivisa a comune ai subalterni delle unità immobiliari già oggetto di stima nella perizia originaria depositata in atti, il suo valore è già compreso nella valutazione delle 4 unità immobiliari sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9, procedura 13/2023.

Siena, 10 ottobre 2025

In fede

dott. arch. Sandro Senni

(Sottoscritto digitalmente ai sensi

dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Allegati

- All. 001 VAF fg. 34 part. 6 sub. 10.pdf
- All. 002 VSF fg. 34 part. 6 sub. 10.pdf
- All. 003 Elab. PLN fg. 34 p.lla 6.pdf
- All. 004 Elenco Sub. fg. 34 p.lla 6.pdf
- All. 005 EdM fg. 34 p.lla 6.pdf
- All. 006 2006_06_03 Reg. Part. 1433 ipoteca volont.pdf
- All. 007 2024_11_04 Reg. Pert. 6984 pign. sub. 10.pdf
- All. 008 2023_02_09 Reg. Part. 953 pignor. immob.pdf
- All. 009 Rogito notaio Miraldi.pdf
- All. 010 Passaggio quote ~~XXXX~~ ~~XX~~ .pdf
- All. 011 Doc. fotografica fg. 34 part. 6 sub. 10.pdf
- All. 012 Perizia E.I. 178_2024 riunita 13_2023 (privacy).pdf
- All. 013 Accettazione incarico 178_2024.pdf.p7m

