

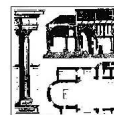
**Alessandro Leri Geometra**

Strada di Cerchiaia, 36 - 53100 SIENA tel. 377 2800520

e-mail [alessandroleri@geosiena.it](mailto:alessandroleri@geosiena.it)

PEC [alessandro.leri@geopec.it](mailto:alessandro.leri@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



■ **Data della valutazione**

giovedì 20/02/2025

■ **Data del rapporto**

giovedì 20/02/2025

## Relazione peritale per esecuzione immobiliare

RGE 138-2023

■ **Numero della pratica**

7-2025

■ **Richiedente valutazione**

Giudice Dott. Flavio Mennella

Via CAMOLLIA, 85 - 53100 SIENA - SI

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Leri

Strada DI CERCHIAIA, 36 - 53100 SIENA - SI

Tel. 3772800520



■ **Tipo di Valutazione**

Esecuzione immobiliare

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

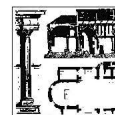
Rapporto di valutazione immobiliare - LOTTO 9 box auto in Strada Massetana Romana, 60 Comune di Siena

■ **Valore**

123.000,00 € Diconsi Euro centoventitremila

### RISPOSTE AI QUESITI

Alessandro Leri  
Geometra



## RISPOSTE AI QUESITI

- 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.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative a questo immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) è completa essendo costituita da certificato notarile rilasciata dal Dott. [REDACTED] Notaio in Santa Maria Capua Vetere, a tutto il 27/10/2023.

Tuttavia si segnala che la suddetta certificazione, riguardante anche numerosi altri immobili oggetto della procedura RGE 138-2023, è mancante dell'indicazione di un vincolo di destinazione di cui all'atto pubblico ai rogiti Notaio [REDACTED] di Empoli del 13/11/2014, rep. nr. 32757/8872, registrato all'Agenzia delle Entrate di Siena il 13/11/2014 al nr. 5568 serie T e trascritto a Siena il 14/11/2014 al nr. 5628 di Registro Particolare riguardante altri beni pignorati in Comune di Poggibonsi, per effetto della quale sarà necessario, quindi, riprodurre nuova certificazione notarile. Di tale fatto si è provveduto a depositare in PCT relazione intermedia in data 08/06/2024.

I beni immobili oggetto di esecuzione, costituenti il LOTTO 9 sono di seguito identificati:

Catasto Fabbricati, Comune di Siena, Strada Massetana Romana 60, foglio 87, particella 869:

LOTTO 9.1 - sub 28 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 26 e rendita € 105,36;

LOTTO 9.2 - sub 34 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27 e rendita € 109,75;

LOTTO 9.3 - sub 57 piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16 e rendita € 51,23;

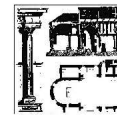
LOTTO 9.4 - sub 63 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 31, superficie catastale mq 35 e rendita € 136,09;

LOTTO 9.5 - sub 64 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 28, superficie catastale mq 32 e rendita € 122,92;

LOTTO 9.6 - sub 66 piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16 e rendita € 56,55;

LOTTO 9.7 - sub 67 piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17 e rendita € 60,32.

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che il fabbricato, di cui le unità immobiliari in oggetto costituiscono porzioni, è stato edificato sull'area di risulta dalla demolizione totale di precedente fabbricato rappresentato al CF nel foglio 87 del Comune di Siena particella 260 subalterno 5 e al CT nel medesimo foglio 87



particella 260 (oggi particella 869) della superficie complessiva di mq. 8.795 e per il trasferimento di detta particella al Catasto Fabbricati sono stati presentati all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali:

- . tipo mappale approvato in data 16 giugno 2009 prot. SI0088616 (per demolizione totale);
- . tipo mappale approvato in data 4 agosto 2009 prot. SI0110196;
- . dichiarazione di fabbricato urbano presentata in data 30/10/2009 prot. SI0139630;
- . denuncia di variazione per cambio di destinazione in data 16/03/2010 prot. SI0025448 (relativa alla cabina Enel);
- . denuncia di variazione per frazionamento e fusione in data 13/04/2010 prot. SI0039630 (relativa al posto auto subalterno 65);
- . denuncia di variazione presentata in data 13/04/2010 prot. SI0034421 (relativa all'area di manovra condominiale subalterno 58);
- . denuncia di variazione presentata in data 17/05/2010 prot. SI0045262 (relativa al resede condominiale subalterno 70).

Il bene immobile oggetto del pignoramento è individuato con identificativi catastali tra loro corrispondenti sia nell'atto di pignoramento, sia nel certificato notarile di cui sopra sia nelle visure catastali ed ipotecarie agli atti; gli attuali identificativi catastali erano già in essere alla data del pignoramento.

I beni immobili in oggetto, oltre a maggior consistenza, sono pervenuti nella proprietà attuale [redacted] (società incorporante) per atto di fusione con [redacted] di [redacted] s.a.s. (società incorporanda) del 23/09/2020 ai rogiti Notaio [redacted] di Empoli di Siena repertorio nr. 24256 raccolta nr. 19069, trascritto a Siena il 01/10/2020 al nr. di Reg. Part. 4811.

A [redacted] i beni in oggetto, oltre a maggior consistenza, pervennero per atto di trasformazione societaria ai rogiti Notaio [redacted] di Poggibonsi del 27/12/2010 repertorio nr. 125567 raccolta nr. 17162, trascritto a Siena al nr. 7602 di Registro Particolare, con il quale [redacted] mutava in [redacted]

A [redacted] (società incorporante) detti beni immobili, oltre a maggior consistenza, pervennero per atto di fusione per incorporazione con [redacted] (società unipersonale incorporanda) ai rogiti Notaio [redacted] di Siena del 19/12/2003 repertorio nr. 39502 raccolta nr. 13924 trascritto a Siena il 24/12/2003 al nr. 7863 di Registro Particolare ed ivi registrato il 23/12/2003 al nr. 2709 serie 1.

A [redacted] (società unipersonale) detti beni immobili, nella loro identificazione catastale originaria, pervennero dal [redacted] per atto di compravendita ai rogiti Notaio [redacted] di Scarperia (FI) del 20/04/1996 repertorio nr. 5998 raccolta nr. 522 trascritto a Siena il 11/05/1996 al nr. 2173 di Registro Particolare.

Sussiste pertanto la continuità delle trascrizioni.

Non risultano registrati o trascritti atti opponibili alla procedura.

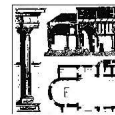
- 2) Integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate:**
- a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria;**
  - b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile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

Non essendo depositate agli atti dell'esecuzione si è provveduto ad acquisire le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili pignorati e documentazione relativa alle pratiche edilizie, costituendo allegati al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare.

Le visure ipotecarie sono allegate in unica cartella denominata 1-ipotecario.

Le visure e le planimetrie catastali sono raccolte nella cartella denominata 2-visure e planimetrie catastali.

La documentazione edilizia è raccolta nella cartella denominata 3-pratiche edilizie.



- 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.**

Si è provveduto ad effettuare visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena ai fini dell'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, allegate al presente Rapporto di Valutazione Immobiliare nella cartella denominata 1-ipotecario, il cui elenco si riporta di seguito:

1) ISCRIZIONE del 11/05/2004 - Registro Particolare 1101 Registro Generale 5167 ai rogiti Notaio [REDACTED] di Poggibonsi Rep. 109934/10922 del 07/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per capitale € 4.000.000,00 e totale € 8.000.000,00 annotata come segue:

1. Annotazione n. 1017 del 25/05/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1090 del 09/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1442 del 05/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1488 del 09/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1645 del 17/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1702 del 01/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1816 del 20/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1827 del 20/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
9. Annotazione n. 1881 del 03/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 35 del 05/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 167 del 01/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
12. Annotazione n. 548 del 20/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 1151 del 12/08/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) ISCRIZIONE del 13/03/2013 - Registro Particolare 349 Registro Generale 1939 ai rogiti Notaio [REDACTED] di Poggibonsi Rep. 128722/18859 del 11/03/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO per capitale € 450.000,00 e totale € 900.000,00 annotata come segue:

1. Annotazione n. 939 del 08/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 465 del 25/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

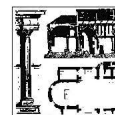
3) TRASCRIZIONE del 22/03/2007 - Registro Particolare 1869 Registro Generale 3437 ai rogiti Notaio [REDACTED] di Siena Rep. 46951 del 16/03/2007 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

4) TRASCRIZIONE del 28/10/2008 - Registro Particolare 7033 Registro Generale 11668 ai rogiti Notaio [REDACTED] di Poggibonsi Rep. 122679/15299 del 24/10/2008 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

5) SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 21/04/2010 Rep. 124682/16654 ai rogiti Notaio [REDACTED] di Poggibonsi - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - con la quale la [REDACTED] società incorporanda di [REDACTED] incorporante, costituiva a favore di ENEL S.p.a. sull'attuale sub 70 della particella 869 (già sub 55) servitù di passo pedonale e carrabile per l'accesso e la manutenzione della cabina elettrica di trasformazione individuata con il sub 56 della particella 869;

6) ISCRIZIONE del 09/05/2023 - Registro Particolare 657 Registro Generale 4548 da TRIBUNALE DI SIENA Rep. 583 del 11/04/2017 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO di € 1.350.000,00 in linea capitale, ma iscritta per la minor somma di € 150.000,00, a favore di [REDACTED] Sede SIENA (SI) c.f. [REDACTED] - richiedente [REDACTED] per [REDACTED] con sede in P.zza G. Bovio, 22 Napoli, gravante, oltre a maggior consistenza, anche i beni in oggetto.

7) Verbale di pignoramento per € 1.350.000,00 del 20/09/2023 trascritto a Siena il 27/10/2023 al nr. 7225 di registro particolare contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED] S.P.A. con sede in NAPOLI c.f. [REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in



oggetto;

Ad eccezione di quanto sopra le unità immobiliari in oggetto non risultano gravate da 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**

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva fanno parte del CONDOMINIO STRADA MASSETANA, 60/64 amministrato da [REDACTED] la quale con lettera del 17/02/2025, contenuta nella cartella Allegati sub 3, ha comunicato quanto segue:

le spese di gestione condominiale a saldo consuntivo 2023 + preventivo 2024 e ancora da pagare, per i sub. 28, 34, 57, 63, 64, 66, 67 di proprietà [REDACTED] ammonta ad € 3.197,97.

Al momento non è stato approvato il consuntivo gestione 2024 e preventivo 2025.

L'Amministratrice non ha comunicato se vi siano procedimenti giudiziari in corso da parte del Condominio e contro [REDACTED]

Altresì l'Amministratrice ha allegato alla comunicazione suddetta le tabelle millesimali dell'intero condominio dalle quali si sono estratti i seguenti dati.

I millesimi di proprietà generale sono:

sub 28 mill. 2,085;  
sub 34 mill. 2,103;  
sub 57 mill. 0,650;  
sub 63 mill. 2,608;  
sub 64 mill. 2,376;  
sub 66 mill. 0,722;  
sub 67 mill. 0,766.

I millesimi di proprietà separata per la scala 1 sono:

sub 28 mill. 1,508;  
sub 34 mill. 1,521;  
sub 57 mill. 0,470;  
sub 63 mill. 1,887;  
sub 64 mill. 1,719;  
sub 66 mill. 0,522;  
sub 67 mill. 0,554.

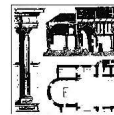
I millesimi di proprietà separata per l'ascensore sono:

sub 28 mill. 1,508;  
sub 34 mill. 1,521;  
sub 57 mill. 0,470;  
sub 63 mill. 1,887;  
sub 64 mill. 1,719;  
sub 66 mill. 0,522;  
sub 67 mill. 0,554.

I millesimi di proprietà separata per il lastrico solare sopra il garage interrato sono:

sub 28 mill. 32,014;  
sub 34 mill. 32,286;  
sub 57 mill. 9,979;  
sub 63 mill. 40,041;  
sub 64 mill. 36,479;  
sub 66 mill. 11,081;  
sub 67 mill. 11,768.

Dette tabelle si trovano anch'esse allegate sub nr. 4.



- 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 si sono rilevati nelle ispezioni ipotecarie diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) nonché gravami da censo, livello o uso civico ad eccezione della servitù di passo e transito pedonale e carrabile a favore di ENEL SpA gravante il resede comune di cui al sub 70 e trascritta a Siena il 30/04/2010 al nr. 2382 di registro particolare.

- 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.

Dalle ispezioni ipotecarie compiute non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura.

I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono i seguenti:

1) iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per capitale € 4.000.000,00 del 11/05/2004 - Registro Particolare 1101  
tassa ipotecaria € 35,00

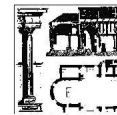
2) iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO per capitale € 450.000,00 e totale € 900.000,00 del 13/03/2013 - Registro Particolare 349  
tassa ipotecaria € 35,00

3) iscrizione di ipoteca giudiziale del 09/05/2023 - Registro Particolare 657 derivante da DECRETO INGIUNTIVO di € 1.350.000,00 in linea capitale, ma iscritta per la minor somma di € 150.000,00, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Sede SIENA (SI) c.f. [REDACTED]  
imposta ipotecaria 0,5% del minore tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo dell'ipoteca da cancellare  
imposta di bollo € 59,00  
tassa ipotecaria € 35,00

4) Verbale di pignoramento trascritto a Siena il 02/12/2022 al nr. 8609 di registro particolare;  
imposta ipotecaria € 200,00  
imposta di bollo € 59,00  
tassa ipotecaria € 35,00

Per quanto attiene ad altri eventuali pesi o limitazioni si segnala:

- il resede, già identificato con il sub 56, ora sub 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. per consentire l'accesso alla cabina elettrica identificata dal sub 56 della particella 869 del foglio 87. Tale servitù fu costituita con scrittura privata autenticata ai rogiti Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi del 21/04/2010 trascritta a Siena il 30/04/2010 al nr. 2382 di Registro Particolare;
- le aree e gli spazi condominiali sono attraversati da canalizzazioni per fognature di acque bianche e nere, linee elettriche, telefoniche, acquedotto, gas metano e per ogni altra utenza relativa all'intero fabbricato, canalizzazioni relative sia alle porzioni immobiliari in oggetto, sia alle restanti unità immobiliari del fabbricato; nelle strutture del fabbricato sono presenti, in sottotraccia, tutte le condutture elettriche, telefoniche, per scarichi e quant'altro, relative all'intero edificio;



- l'autorimessa interrata è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Per la costituzione del vincolo di pertinenzialità tra le unità immobiliari del fabbricato ed i box/posti auto edificati nel sottosuolo è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi in data 24 ottobre 2008 numero 122679/15299 repertorio, registrato a Poggibonsi il 27 ottobre 2008 al n. 2552 serie 1T, trascritto in data 28 ottobre 2008 al numero 7033 registro particolare a favore del Comune di Siena. Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

Infine nell'atto di provenienza non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

- 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.**

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate in Comune di Siena Strada Massetana Romana, 60 con destinazione autorimesse e posti auto pertinenziali posta al piano primo sottostrada rispetto alla Strada Massetana Romana, ma al piano terreno dal versante a valle, di un fabbricato di recente costruzione posto nelle immediate vicinanze dello svincolo Siena Sud della strada statale (SS) 674 Tangenziale Ovest di Siena.

Le autorimesse/posti auto coperti hanno accesso da piazzale condominiale (sub 70 della particella 869) e da area di manovra interna di cui al sub 58 e sono distinte catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Siena, Strada Massetana Romana 60, foglio 87, particella 869:

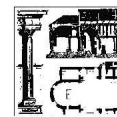
LOTTO 9.1 - sub 28 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 26 e rendita € 105,36;

LOTTO 9.2 - sub 34 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27 e rendita € 109,75;

LOTTO 9.3 - sub 57 piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16 e rendita € 51,23;

LOTTO 9.4 - sub 63 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 31, superficie catastale mq 35 e rendita € 136,09;

LOTTO 9.5 - sub 64 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 28, superficie catastale mq 32 e rendita € 122,92;



LOTTO 9.6 - sub 66 piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16 e rendita € 56,55;

LOTTO 9.7 - sub 67 piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17 e rendita € 60,32.

Sono comuni a tutte le unità immobiliari suddette, quali Beni Comuni Non Censibili, oltre alle parti del fabbricato comuni per legge, i seguenti accessori:

- 1) foglio 87 particella 869 sub 52 - portico e scala;
- 2) foglio 87 particella 869 sub 58 - area di manovra;
- 2) foglio 87 particella 869 sub 70 - resede.

Tali BCNC non sono menzionati nell'atto di pignoramento; tuttavia si ritiene la fattispecie non influente ai fini della validità del pignoramento in forza sia dell'art. 2912 c.c. sia del fatto che il suddetto bene comune non censibile non possiede una propria autonomia funzionale e di reddito, ancorché possidente di uno specifico identificativo catastale indicato nell'elaborato planimetrico, costituendo utilità comuni - poiché al servizio di o utilizzabili da - per ontologica destinazione oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa (circolare del Ministero delle Finanze del 20/01/1984, nr.2).

Il resede, già identificato con il sub 56, ora sub 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. per consentire l'accesso alla cabina elettrica identificata dal sub 56 della particella 869 del foglio 87. Tale servitù fu costituita con scrittura privata autenticata ai rogiti Notaio Cataldo Dinolfo di Poggibonsi del 21/04/2010 trascritta a Siena il 30/04/2010 al nr. 2382 di Registro Particolare.

- 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

- 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.**

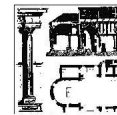
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 della Legge 30/07/2010 nr 122:

i dati di identificazione catastale, come riportati in visura, sono relativi ai beni immobili raffigurati nella planimetria catastale scala 1:200 e nell'estratto di mappa catastale scala 1:2000 depositati in Catasto;  
i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e dar luogo quindi alla presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;  
l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.

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

Il Piano Operativo del Comune di Siena, approvato con DCC n. 216 del 25/11/2021 e pubblicato sul BURT n. 52 del 28/12/2021, per il fabbricato di cui l'unità immobiliare qui trattata fa parte, prevede le seguenti norme: zona territoriale omogenea "D" - Aree Miste 2 AM2 - disciplina di intervento di tipo t4; le trasformazioni sono normate essenzialmente dall'art 79 della NTA allegata al PO.

L'area in questione è gravata da vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 imposto con DM



16/01/1974 (G.U. nr. 58/1974).

**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;**

La costruzione del fabbricato, a seguito della demolizione di precedente manufatto eseguita con D.I.A. nr. 39640/SUAP del 19/08/2005, è avvenuta in conformità ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale";
- D.I.A. nr. 48827/SUAP del 20/01/2009 per "costruzione di autorimessa";
- Accertamento di Conformità in Sanatoria n.53818/SUAP del 18/01/2010;
- D.I.A. nr. 52354/SUAP del 18/03/2010 per "modifiche interne";
- variante finale prot. nr. 20269 del 12/04/2010;
- Comunicazione di Fine Lavori del 12/04/2010.

Rispetto allo stato legittimo dell'ultimo titolo edilizio abilitativo vi sono alcune piccole difformità interne e precisamente:

Le unità immobiliari identificate con subalterni 63, 64 e 67 sono individuate materialmente da tramezzi in muratura laterali che le dividono dalle altre unità immobiliari. Tali murature non sono riportate nell'ultimo progetto approvato che pure autorizza la realizzazione dell'autorimessa interrata suddivisa in tanti subalterni. Trattandosi di semplici opere interne che non hanno creato nuove unità immobiliari, si ritiene sufficiente la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 136, comma 6 della L.R. Toscana nr. 65/2014 (anche art. 6bis comma 5 del DPR 380/2001) corrispondendo la sanzione prevista di € 1.000,00.

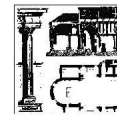
La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

L'esperto stimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

**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.

All'atto del primo accesso le unità immobiliari di cui ai subalterni 66 e 67 risultano occupate da terzi senza titolo.

- 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.**

Non attinente.

- 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).**

Non attinente.

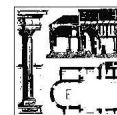
- 15) Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

Le unità immobiliari sono dotate di impianti elettrici in canaletta a vista.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione degli impianti; la determinazione del prezzo base d'asta contempla infatti una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Le unità immobiliari qui trattate sono escluse dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera e) del D.lgs 152/2005 richiamata anche dall'appendice A del DM 26/06/2015 - Linee guida APE - poichè trattasi di porzioni immobiliari non destinate per loro caratteristica al consumo di energia per climatizzazione.

- 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 presente rapporto di Valutazione Immobiliare raggruppa in un unico lotto, denominato per convenienza LOTTO 9, tutte le 7 unità immobiliari trattate. Tuttavia si ritiene più conveniente per la procedura metterle in vendita in singoli lotti come specificato nella risposta al quesito 17 che segue.

- 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.

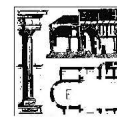
Come detto al quesito 16 che precede, si ritiene porre in vendita singolarmente ogni autorimessa/posto auto coperto come segue:

LOTTO 9.1 - sub 28 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 24, superficie catastale mq 26 e rendita € 105,36;  
valore di mercato € 20.000,00 - valore di vendita forzata (di pronto realizzo) € 17.000,00

LOTTO 9.2 - sub 34 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 25, superficie catastale mq 27 e rendita € 109,75;  
valore di mercato € 22.000,00 - valore di vendita forzata (di pronto realizzo) € 18.700,00

LOTTO 9.3 - sub 57 piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16 e rendita € 51,23;  
valore di mercato € 12.000,00 - valore di vendita forzata (di pronto realizzo) € 10.200,00

LOTTO 9.4 - sub 63 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 31, superficie catastale mq 35 e rendita € 136,09;  
valore di mercato € 24.000,00 - valore di vendita forzata (di pronto realizzo) € 20.400,00



LOTTO 9.5 - sub 64 piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 28, superficie catastale mq 32 e rendita € 122,92;

valore di mercato € 21.000,00 - valore di vendita forzata (di pronto realizzo) € 18.000,00

LOTTO 9.6 - sub 66 piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16 e rendita € 56,55;

valore di mercato € 12.000,00 - valore di vendita forzata (di pronto realizzo) € 10.200,00

LOTTO 9.7 - sub 67 piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17 e rendita € 60,32;

valore di mercato € 12.000,00 - valore di vendita forzata (di pronto realizzo) € 10.200,00

E così per complessivi € 123.000,00 - Valore di vendita forzata € 104.700,00

I dettagli dei procedimenti, dei calcoli e delle assunzioni relative alla determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento sono visibili nella perizia di stima che insieme a questo documento compone il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare.

**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.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pignorati per l'intero.

**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.**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono pignorati per l'intero diritto della piena proprietà.

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

Non attinente al caso.

**21) 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.**

La suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita.

La relazione richiesta è contenuta nella cartella Allegati sub nr. 5.

Si è provveduto all'invio alle Parti della perizia di stima e degli allegati.