

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 141/2024

PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Io sottoscritto Geom. Marco Lunghi, iscritto all'Albo dei Geometri della
Provincia di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta n.
13 Loc. Belverde, nominato Esperto Stimatore, a seguito di quanto svolto per
accertamenti, sopralluoghi e rilievi, produco le risultanze con l'elaborato che
segue.

Di seguito vengono riportati i **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione
ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni
relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla
trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le
risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando
immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti
mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in
particolare, verificare:

-la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in
relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

-i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza

delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le

eventuali regolarizzazioni occorrenti;

-le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di

provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli

trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali

iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

-se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al

pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio,

accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle

trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà

segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà

al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per

depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione)

avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà

sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non

depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto

approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio,

copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole

specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei

quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo

carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti 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, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di

ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione:

abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni

non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista

in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla

data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente

tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione” e fornisca precisa

indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in

un senso o nell’altro, essendo consapevole che, qualora all’udienza ex art. 569

c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al

debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all’art. 560, co.

6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

-se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non

consentono la sua univoca identificazione;

-se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque

l’individuazione del bene; -se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l’immobile;

in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del

giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari

non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,

acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

concessioni amministrative e l’esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia

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

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della

locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il

canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto

prezzo della locazione medesima.

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 finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (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; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore

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.

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

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 dieci giorni prima dell'accesso programmato dal 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; 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, tutti anche in forma anonima;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente la relazione notarile sostitutiva.

La stessa risulta aggiornata al 27.09.2024; successivamente a tale data non si sono reperite nuove formalità.

Si ritiene di dover provvedere fin da subito all'individuazione dei beni in quanto, trattandosi di due compendi indipendenti -peraltro anche su comuni amministrativi diversi-, si intende procedere alla formazione di due distinti lotti sulla base dell'ubicazione degli stessi.

In particolare, si indicherà con LOTTO 1 il compendio di natura commerciale in SIENA, e come LOTTO 2 il compendio abitativo in SOVICILLE.

Relativamente alla provenienza dei beni, si producono, ad integrazione della relazione notarile sostitutiva di cui sopra le copie delle seguenti note di trascrizione e dei seguenti atti:

RELATIVAMENTE AI BENI IN SIENA – LOTTO 1:

- Nota di Trascrizione rp 375 del 25.01.2010 e copia dell'atto di Trasferimento

di Proprietà a seguito di estinzione anticipata di leasing a rogito notaio Zorzi

di Siena rep. 14658 del 22.01.2010 con il quale la società esecutata

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX (già

utilizzatrice del bene con contratto di locazione finanziaria) acquistava da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX il fondo commerciale oggetto di procedura.

(Allegato 1).

- - Nota di Trascrizione rp 187 del 09.01.2003 e copia dell'atto di

compravendita a rogito notaio Magi di Siena rep. 32349 del 31.12.2002 con il

quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX acquistava dall'originario

costruttore XXXXXXX XX XXXXXXX (cf: 0000000000) il fondo commerciale

oggetto di procedura. (Allegato 2). Nel titolo si dà atto della presenza della

società esecutata XXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzata (e rappresentata dai

soci amministratori XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX), quale "utilizzatore"

del bene in successivo contratto privato di locazione finanziaria (leasing).

RELATIVAMENTE AI BENI IN SOVICILLE – LOTTO 2:

- Nota di Trascrizione rp 3474 del 06.07.2012 e copia dell'atto relativi alla

cessione diritti per l'eliminazione di tutti i vincoli PEEP derivanti da

precedente convenzione edilizia a rogito notaio Zorzi di Siena rep. 17834 del

09.06.2012 con il quale gli esecutati XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX)

il XX.XX.XXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXX XXXXXXX nata a

XXXXXXXXXXXX (SI) il XX.XX.XXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX), riscattavano

dal XXXXXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) la proprietà dell'area (PEEP),

trasformando la proprietà superficiaria in piena proprietà. (Allegato 3).

- Nota di Trascrizione rp 1622 del 08.05.1985 relativa l'atto di assegnazione di beni a soci di cooperativa edilizia a rogito notaio Nappi di Siena rep. 78320 del 09.04.1985 con il quale all'esecutato XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) (l'assegnatario risultava già in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (SI) il XX.XX.XXXX cf: XXXXXXXXXXXXXXXX), veniva assegnata la proprietà superficiaria dei beni oggi sottoposti a procedura dalla Cooperativa Edilizia "XX XXXXXXX a r.l." (Allegato 4).

AL QUESITO N. 8

Conformità dei dati contenuti nel pignoramento:

I dati riportati nel pignoramento del 20.06.2024 e nella relativa trascrizione (rp 6085 del 26.09.2024) risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura.

NON risultano espressamente pignorati i beni comuni sia del Lotto 1 che del

Lotto 2. Più nel dettaglio:

Lotto 1 (Siena): risultano Beni Comuni Non Censibili (BCNC) all'unità pignorata i subb 9, 11, 12, 14, 44, 45 della p.lla 763 del F.71.

Lotto 2 (Sovicille): risultano Beni Comuni Non Censibili (BCNC) alle unità pignorate, nel Foglio 80, la p.lla 626, la p.lla 1068, ed i subb 1, 15, 16, 17, 37 della p.lla 642.

Tutti i beni che precedono, seppur dotati di autonomi identificativi catastali, non risultano ricompresi né nel pignoramento, né nella relativa trascrizione.

Tuttavia, verificata l'assenza di qualsivoglia autonomia funzionale e reddituale dei BCNC, si ritiene che gli stessi, costituiti da dirette pertinenze accessorie comuni, debbano comunque ritenersi ricompresi in quota parte nella

procedura.

AL QUESITO N. 2 e 9

Tra la documentazione allegata alla presente vengono inseriti gli estratti di mappa catastale relativi ai due distinti lotti. Tutti i beni risultano censiti al Catasto dei Fabbricati, per cui trovano migliore identificazione negli elaborati planimetrici e nelle relative planimetrie di u.i.u. allegate alla presente nei due distinti fascicoli catastali (*Allegato 5* per il Lotto 1 ed *Allegato 6* per il Lotto 2).

Si inseriscono inoltre le recenti visure catastali.

Per ogni lotto si provvede anche alla immediata verifica della conformità catastale, ed all'indicazione delle consistenze.

Nel dettaglio:

LOTTO 1: Comune di Siena, F. 71, P.lla 763, sub. 67, Categ. D/8, R.C. €

1.508,05

Planimetria depositata in Catasto con prot. SI161800 del 28.12.2001 e conforme allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

-Intestazione Catastale: XXXXXXXXXXXXXXX Di XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) (cf: 0000000000) - Proprietà 1/1

Quanto sopra risulta conforme allo stato di fatto e a quanto emerso dall'esame degli atti e delle trascrizioni.

Dati di consistenza:

*Superficie utile: 125 mq

*Superficie coperta: 132 mq

*Altezza utile interna: 3.10 m al controsoffitto (2.30 m nel bagno).

LOTTO 2:

Abitazione: Comune di Sovicille, F. 80, P.lla 642, sub. 12 Categ. A2 cl. 2,

Consist: 6,5 vani, R.C. € 805,67

Garage: Comune di Sovicille, F. 80, P.lla 642, sub. 2 Categ. C6 cl. 8, Consist:

18 mq, R.C. € 62,28

La planimetria dell'appartamento è stata depositata in Catasto con prot.

SI0062384 del 23.07.2012 e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto

o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai

sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010. (nel dettaglio si nota una

spalletta muraria nella cucina, a delimitazione di una zona dispensa, che non

risulta rappresentata)

La planimetria del garage è stata depositata in Catasto con prot. 484 del

28.01.1985 e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto o comunque

senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della

circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010 (nel dettaglio si notano sul lato destro

due "sporgenze" dei pilastri, che non risultano rappresentate).

-Intestazione Catastale:

*XXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX) - Proprieta' per l'area 1/2 in regime di comunione dei

beni con XXXXXXXX XXXXXX

*XXXXXXXXXX XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (SI) il xx.xx.xxxx (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX) - Proprieta' per l'area 1/2 in regime di comunione dei

beni con XXXXXXXX XXXXXXX

*XXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXX) - Proprieta' superficiaria 1/1

Quanto sopra non appare conforme a quanto emerso dall'esame degli atti e

delle trascrizioni: nell'atto del 1985 per assegnazione degli alloggi ai soci della

cooperativa il Sig. XXXXXXX XXXXXXX (pur senza la presenza della moglie)

interveniva comunque già in regime di comunione dei beni.

Tuttavia, l'intestazione catastale dopo il suddetto atto non ha mai recepito la

presenza del coniuge, limitandosi al solo XXXXXXX XXXXXXX – proprietà

superficiaria 1/1.

All'esito dell'acquisizione dell'area di cui all'atto Zorzi del 2012 nel quale i

coniugi intervenivano insieme (estratto dall'atto: *"che in base a tali titoli di*

provenienza, i signori XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX risultano pertanto

proprietari superficiari in regime di comunione legale dei beni...." e poi: *"...i*

signori XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX in comunione legale dei beni

divengono pieni proprietari delle seguenti unità immobiliari:....."),

l'intestazione catastale è stata correttamente aggiornata per la parte di proprietà

relativa all'area (quota di 1/2+1/2), mentre è rimasta errata (quota di 1/1 in capo

al solo XXXXXXXXXX XXXXXXX) per il diritto di superficie.

La circostanza, anche se -di fatto- non costituisce una problematica di natura

sostanziale (la somma di 1/2+1/2 dell'area + 1/1 della propr. superficiaria

definisce comunque la quota dell'intera piena proprietà), necessita di

preliminare allineamento mediante deposito di Voltura Catastale e/o istanza di

rettifica.

Consistenze appartamento:

*Superficie utile: 95 mq, oltre a 18 mq di terrazzi.

*Superficie coperta: 111 mq

*Altezza utile interna: 2.70 m

Consistenze garage:

*Superficie utile: 18 mq

*Superficie coperta: 22 mq

*Altezza utile interna: 2.25 m

Si allegano alla presente le recenti visure catastali, gli estratti di mappa, le planimetrie dei fabbricati, e gli elaborati planimetrici. (Allegati 5 e 6)

Gli identificativi catastali attuali dei beni coincidono con quelli citati negli atti di provenienza.

AI QUESITI N. 3 e 6

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei seguenti gravami (Allegato 7 per il Lotto 1 ed Allegato 8 per il Lotto 2):

LOTTO 1 - Siena

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 26.09.2024 al numero 6085 rp, a favore di xxxxxxxx xxxx xxxxxx con sede in xxxxxx (XX) (c.f. 000000000000) e contro xxxxxxxxxxxxxxxx Di xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx con sede in xxxxxxxx (XX) (cf: 000000000000), per la quota di proprietà di 1/1 sul bene di cui al Lotto 1, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 2019 del 29.07.2024.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un

totale di € 294,00. (si precisa che la stessa formalità affligge anche il Lotto 2,
per cui l'importo che precede sarà ripartito in egual misura tra i due lotti)

- Ipoteca Volontaria iscritta a Siena in data 25.01.2010 al n. 125 r.p. a favore di

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXX con sede in XXXXXXXX (XX) (c.f.

0000000000) e contro XXXXXXXXXXXXXXXX Di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX con

sede in XXXXXXXX (XX) (cf: 00000000000), per la quota di proprietà di 1/1

sui beni di cui al Lotto 1, a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 19,

mesi 8, e giorni 9 a rogito Notaio Zorzi di Siena (SI) rep. n. 14659 del

22.01.2010, per un importo di € 250.000,00 per capitale e complessivi €

500.000,00.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00

di diritti.

- Ipoteca Legale da Concessione Amministrativa / Riscossione iscritta a Siena

in data 09.02.2017 al numero 218 rp, a favore di XXXXXXX xxx xxx xx con sede

in xxxxxx (XX) (c.f. 00000000000) e contro XXXXXXXXXXXXXXXX Di XXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) (cf: 00000000000), per la

quota di proprietà di 1/1 sui beni di cui al Lotto 1, derivante da ruolo esecutivo

rep 681 del 08.02.2017 per € 55.847,28 di capitale e complessivamente per €

111.694,56.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 558,47

(0,50% dell'importo complessivo con un minimo di € 200,00) di imposta

ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di €

652,47.

- Ipoteca Legale da Concessione Amministrativa / Riscossione iscritta a Siena

in data 08.06.2017 al numero 945 rp, a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX xxx

con sede in XXXXX (XX) (c.f. 00000000000) e contro XXXXXXXXXXXXXXXX Di

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) (cf: 00000000000

), per la quota di proprietà di 1/1 sui beni di cui al Lotto 1, derivante da ruolo

esecutivo rep 703 del 08.06.2017 per € 26.818,76 di capitale e

complessivamente per € 53.637,52.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 268,19

(0,50% dell'importo complessivo con un minimo di € 200,00) di imposta

ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di €

362,19.

Il tutto riportato nell'Allegato 7

Totale spese di cancellazione LOTTO 1: € 1.196,66

Si dà atto, inoltre, dei seguenti gravami relativi all'intero comparto (terreni e

fabbricati insistenti), e non specificatamente alla sola unità pignorata:

- servitù di acquedotto, trascritta in data 03.08.1983 al numero 3696 r.p., a favore del XXXXXXXXXXXXXXXX.

- Convenzione edilizia, trascritta in data 01.06.1993 al n. 2508 r.p., a favore

del Comune di Siena e contro la società costruttrice XXXXXXX XXXXXXX, a

rogito del notaio Magi di Siena in data 13.05.1993; per la lottizzazione ex art.

4, L. 847/64.

- Servitù di passo, trascritta in data 21.10.1998, al n. 4871 r.p., a favore di Enel

S.p.a. e contro la società costruttrice XXXXXXX XXXXXXX xxxx, a rogito del

notaio Zanchi di Siena in data 30.09.1998 a servizio delle cabine elettriche di

cui alle particelle 722 e 723 del foglio 71 (le due cabine elettriche dell'intera

lottizzazione).

- Servitù di elettrodotto, trascritta in data 21.10.1998, al n. 4872 r.p., a favore di Enel S.p.a. e contro la società costruttrice XXXXXXX XXXXXXX XXXX, a rogito del notaio Mario Zanchi di Siena in data 30.09.1998.

LOTTO 2 - Sovicille

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 26.09.2024 al numero 6085 rp, a favore di XXXXXXX XXXXXXX XXXX con sede in XXXXXXX (XX) (c.f. 00000000000) e contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx (Cf: XXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (SI) il xx.xx.xxxx (Cf: XXXXXXXXXXXXXXX), entrambi per $\frac{1}{2}$ e complessivamente per la quota di proprietà di 1/1 sul bene di cui al Lotto 2, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 2019 del 29.07.2024.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00. (si precisa che la stessa formalità affligge anche il Lotto 1, per cui l'importo che precede sarà ripartito in egual misura tra i due lotti)

- Ipoteca Volontaria iscritta a Siena in data 19.05.2011 al n. 890 r.p. a favore di XXXXXXX XX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX con sede in XXXXXXX (XX) (c.f. 00000000000) e contro (terzo datore di ipoteca) XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx (Cf: XXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (SI) il xx.xx.xxxx (Cf: XXXXXXXXXXXXXXX), entrambi per $\frac{1}{2}$ e complessivamente per la quota di proprietà di 1/1 sul bene di cui al Lotto 2 (il soggetto debitore non datore di ipoteca è individuato in:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Di XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX con sede in XXXXXXX

(XX) (cf: 00000000000), a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 19, mesi 8, e giorni 9 a rogito Notaio Zorzi di Siena (SI) rep. n. 16344 del 16.05.2011, per un importo di € 246.407,79 per capitale e complessivi € 500.000,00.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00 di diritti.

- Ipoteca Giudiziale iscritta a Siena in data 30.08.2016 al numero 1399 rp, a favore di XXXXXXXX con sede in xxxxx (XX) (c.f. 00000000000) e contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx (Cf: XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (SI) il xx.xx.xxxx (Cf: XXXXXXXXXXXXXXXX), entrambi per ½ e complessivamente per la quota di proprietà di 1/1 sul bene di cui al Lotto 2, in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siena rep. 796 del 27.05.2016 per € 10.705,87 di capitale e complessivamente per € 15.000,00.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 (0,50% dell'importo complessivo con un minimo di € 200,00) di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

La formalità che precede ricomprende ulteriori beni ed ulteriori soggetti, non di interesse per la procedura; è stata, inoltre, oggetto di annotamenti rp 1474 del 19.10.2017 ed rp 1689 del 17.11.2023 per restrizione beni, senza, tuttavia, aver interessato in riduzione i beni di cui al lotto 2.

- Ipoteca Volontaria in rinnovazione iscritta a Siena in data 14.03.2023 al n. 360 r.p. a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XX - XXXX – XXXX

XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) (c.f. 00000000000) e contro

Xxxxxxx Xxxxxxx nato a Xxxxxxxx (XX) il xx.xx.xxxx (Cf:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxxxxx (SI) il

xx.xx.xxxx (Cf: XXXXXXXXXXXXXXXX), entrambi per ½ e complessivamente

per la quota di proprietà di 1/1 sul bene di cui al Lotto 2.

La formalità di riferimento è costituita dall'Ipoteca Volontaria iscritta a Siena

in data 20.03.2023 al n. 775 r.p., a garanzia di mutuo fondiario della durata di

10 anni a rogito Notaio Zorzi di Siena (SI) rep. n. 3271 del 14.03.2003, per un

importo di € 185.000,00 per capitale e complessivi € 370.000,00.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 35,00

di diritti.

Il tutto riportato nell'*Allegato 8*

Totale spese di cancellazione LOTTO 2: € 511,00

VINCOLI:

LOTTO 1 – Siena (*Allegato 9*)

Il bene ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs.

42/2004 art. 136 in virtù del DM 29.10.1965 (Gazzetta Ufficiale n. 10/1966)

con la seguente motivazione: *“le zone proposte per il vincolo hanno notevole*

interesse perché, con la loro varia e caratteristica vegetazione locale,

costituiscono, una serie di quadri naturali di eccezionale bellezza, offrendo

inoltre un susseguirsi di punti di vista e belvedere accessibili al pubblico dai

quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze e del panorama della città”

Il bene NON ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.

3267/1923.

L'edificio NON risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Non sono presenti altri vincoli.

LOTTO 2 – Sovicille (Allegato 10)

Il bene NON ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 136

Il bene NON ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

L'edificio NON risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004 art. 10 comma 1).

Non sono presenti altri vincoli.

AI QUESITI N. 4 - 5

LOTTO 1 – Siena (Allegato 11)

L'unità fa parte del condominio denominato "XXXXXXXXXXXX", sito in Siena Viale Europa,21/39 - Via delle Arti,1/25 - cf: XXXXXXXXXXXX il cui amministratore pro tempore è la soc. XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX XXXXX XXX Non è mai stato approvato regolamento di condominio.

L'unità pignorata non ha insoluti e/o debiti di natura condominiale, risultando in regola con i pagamenti fino al corrente anno di gestione 2025. Non risultano deliberate spese straordinarie condominiali.

L'unità periziata ha una incidenza millesimale di proprietà generale pari a 31.01 millesimi ed una incidenza millesimale per le scale di cui al civ. 31 pari

a 39.27 millesimi.

Le spese ordinarie di gestione, da bilancio preventivo 2025, ammontano ad €

227,25 per l'unità in oggetto.

Il tutto racchiuso nell'*Allegato 11* – Condominio Lotto 1

LOTTO 2 – Sovicille (Allegato 12)

L'unità fa parte del condominio denominato "CONDOMINIO VIA XXXXX

XXXXX " con sede in XXXXXXXX (XX) - Fraz. XXXXXXXXXXXX, cod.

fiscale 0000000000000 il cui amministratore pro tempore è XXXXXX XXXX

– XXXX XX XX XXXX - XXXXXXXXXXX Fraz. XXXXXXXX - XXXXX (XX)

cod. fisc. XXXXXXXXXXX Part. iva 0000000000000.

Le unità pignorate non hanno insoluti e/o debiti di natura condominiale,

risultando in regola con i pagamenti fino al corrente anno di gestione 2025.

Non risultano deliberate spese straordinarie condominiali.

Le spese di gestione ordinaria per l'anno 2025, riferite all'unità immobiliare in

oggetto, sono state preventivate in euro 721,00. Nella quota annuale è

compreso il consumo stimato dell'acqua in quanto ogni appartamento è dotato

di sottocontatori a fronte di un'unica utenza di AdF.

Le unità in questione hanno una incidenza millesimale nel fabbricato pari a

207,97 millesimi.

L'intero Condominio XXXXXXXXXXX fa parte -inoltre- del Supercondominio

denominato "XXXXXXXXXX" Via XXXXXXXXXXXXXXXX -

XXXXXXXXXX Cod. Fisc. 00000000000 per la gestione degli spazi verdi

esterni dei 51 appartamenti dell'intera lottizzazione PEEP e per la gestione del

locale comune (il già citato sub. 37 BCNC)

Anche in tale caso le unità pignorate non hanno insoluti e/o debiti di natura condominiale, risultando in regola con i pagamenti fino al corrente anno di gestione 2025.

Non risultano deliberate spese straordinarie condominiali.

Le spese medie annuali vengono quantificate dall'amministratore in circa 115€/120€ all'anno

Le unità in questione hanno una incidenza millesimale nella lottizzazione pari a 20,176 millesimi.

È presente il Regolamento di Condominio.

Il tutto racchiuso nell'*Allegato 12* – Condominio Lotto 2

Non si riscontra la presenza di diritti demaniali e/o usi civici.

AL QUESITO N. 7

Descrizione dei beni.

LOTTO 1 - Siena

Unità a destinazione commerciale posta al piano terra di ampio fabbricato artigianale – commerciale nell'insediamento di Viale Europa, prima periferia della città.

Trattasi di un unico vano oltre servizi per complessivi 125 mq utili ed altezza costante di m 3.10 (al controsoffitto), all'interno del quale, in posizione terminale, sono ricavati un ripostiglio ed un bagno con antibagno (aventi altezza di 2.30 m).

Il locale è ubicato direttamente sul fronte strada, con ampia vetrina e doppio ingresso direttamente dalla pubblica via.

L'attività di esposizione mobili ivi esercitata ha determinato la realizzazione di

varie suddivisioni interne in materiali leggeri per l'adattamento della mostra, e la delimitazione di uno spazio ad uso ufficio/archivio.

Non vi sono utenza attive.

Nel vano ripostiglio è presente una caldaia murale per riscaldamento ed acqua calda sanitaria.

L'impianto di climatizzazione estiva consta di una unità esterna posta su terrazzo di copertura a comune ed unità interna a soffitto.

Le condizioni generali appaiono buone.

Dati Catastali:

Comune di Siena, F. 71, P.lla 763, sub. 67, Categ. D/8, R.C. € 1.508,05

-Intestazione Catastale: XXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX con sede in XXXXXXX (XX) (cf: 0000000000) - Proprietà 1/1

Confini: XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXX, parti a comune, e s.s.a.

LOTTO 2 - Sovicille

Porzione di fabbricato in condominio in zona residenziale della frazione di San Rocco a Pilli, comune di Sovicille (SI), e più precisamente l'appartamento al piano terzo int. 6 di Via Aldo Moro 7, con accesso da parti a comune.

L'unità si compone di cucina con dispensa, soggiorno, disimpegno, tre camere, due bagni e due balconi. Completa la consistenza un garage in vano unico al piano seminterrato dello stesso stabile, avente accesso carrabile dalla parallela via Luigi Longo, civ. 44 e collegato con la scala condominiale della porzione abitativa per il tramite del civ. 50.

È presente un impianto di riscaldamento autonomo a metano, con caldaia

murale posta nella cucina, utenze ordinarie singole, ad eccezione della fornitura idrica, con contatore condominiale e sotto-contatori privati.

L'unità è dotata inoltre di sistema di allarme anti-intrusione.

Le condizioni generali appaiono discrete.

Fanno parte della consistenza i vari beni comuni di natura condominiale così

come indicati in precedenza, tra i quali risultano maggiormente degni di nota

l'ampio locale condominiale identificato dal subalterno 37 della p.lla 642, ed il

consistente spazio a verde di cui alla p.lla 626, (entrambi BCNC) in relazione

ai quali l'incidenza millesimale di pertinenza dell'unità è circa il 2%.

Dati Catastali:

*Abitazione: Comune di Sovicille, F. 80, P.lla 642, sub. 12 Categ. A2 cl. 2,

Consist: 6,5 vani, R.C. € 805,67

*Garage: Comune di Sovicille, F. 80, P.lla 642, sub. 2 Categ. C6 cl. 8, Consist:

18 mq, R.C. € 62,28

-Intestazione Catastale: (come già citato non rispondente allo stato di fatto)

*XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXX) - Proprieta' per l'area 1/2 in regime di comunione dei

beni con XXXXXXXX XXXXXXXX

*XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (SI) il xx.xx.xxxx (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXX) - Proprieta' per l'area 1/2 in regime di comunione dei

beni con XXXXXXX XXXXXXX

*XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il xx.xx.xxxx (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXX) - Proprieta' superficiaria 1/1

Confini appartamento: XXXX XXXX XXXX, parti a comune, e s.s.a.

Confini garage: propr. XXX XXX XXXXX, parti a comune, e s.s.a.

AI QUESITI N. 10 e 11

LOTTO 1 - Siena

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021, successivamente aggiornato con Delibera C.C. n 170 del 26.09.2024.

Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea D di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 2 (AM 2) di cui all'art. 79 delle NTA del PO.

Disciplina di intervento: tipo T4 all'art. 31 delle NTA del PO.

Tutto quanto precede viene allegato alla presente nel fascicolo *Strumento Urbanistico Lotto 1 (Allegato 13)*

LOTTO 2 - Sovicille

Dal punto di vista urbanistico, si segnala che il Comune di Sovicille è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 28 del 26.06.2021, pubblicato sul B.U.R.T. n. 40 del 06.10.2021; in pari data e con la stessa delibera è stata approvata la Variante al Piano Strutturale, pubblicata sullo stesso B.U.R.T.

Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B, UTOE 8 San Rocco a Pilli (art. 36 delle NTA del PO), sistema degli insediamenti residenziali – Tessuti Urbani Residenziali R2.2 di cui agli art. 59 e 66 delle NTA del PO. *(Allegato 14) Strumento Urbanistico Lotto 2.*

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Lotto 1 - Siena

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 13.362 del 28.02.1997

(rif. domanda prot. 66857 del 30.12.1995), successiva Concessione Edilizia di

Variante n. 21809 del 18.01.2000 (rif. domanda prot. 22025 del 21.06.1999),

Proroga n. 23662 del 23.03.2000 (rif. domanda prot. 6143 del 10.02.2000),

Variante e Rinnovo di cui alla Concessione Edilizia n. 27604 del 09.11.2001

(rif. domanda prot. 24812 del 08.06.2001), Variante in c.d.o. di cui alla Pratica

Edilizia n. 29285/2001 (rif. domanda prot. 51399 del 13.12.2001), e Variante

finale di cui alla Pratica Edilizia n. 29669/2002 (rif. domanda prot. 7677 del

08.02.2002). Comunicazione di Fine Lavori di cui al prot. 10360 del

25.02.2002.

Degna di esame appare la suddetta variante 29285/2001, con la quale (estratto

dalla relazione tecnica allegata) *"....vengono uniti due locali destinati a*

negozio" . In sostanza si provvedeva ad aprire due passaggi di collegamento

sulla tramezzatura esistente tra l'unità oggi pignorata (civ. 35) e l'adiacente

unità di altra proprietà (civ. 33). L'intervento appare configurabile come

"collegamento funzionale" e non come "fusione", in quanto, anche nella

successiva AGIBILITA' n. 264/2002 attestata da professionista abilitato con

prot. 14150 del 14.03.2002, le due unità immobiliari venivano trattate

separatamente, mantenendo anche identificativi catastali diversi.

Il tutto a nome dell'originario costruttore soc. XXXXXXXXXXXX srl.

A nome dei conduttori, invece, si riscontrano:

-Pratica Edilizia n. 29468/2002/Suap (domanda prot. 625 del 07.01.2002) per

apposizione insegna, inizialmente sospesa dalla Commissione Edilizia per

esubero delle dimensioni consentite, e poi definitivamente annullata con prot.

32124 del 22.06.2004.

-Denuncia di Inizio Attività n. 41728/2004 (domanda prot 51441 del 03.11.2004) per fusione di locali adiacenti (in particolare i civ. 33 e 35 già collegati con la variante n. 29285/2001 venivano ulteriormente collegati con l'unità di cui al civ. 29) e creazione di un'unica struttura di esposizione e vendita, pur in presenza di titolarità diverse.

La comparazione con lo stato attuale evidenzia una sostanziale rispondenza con le pratiche che precedono, eccezion fatta per il tamponamento delle aperture di collegamento create con la più volte citata variante n. 29285/2001, ed oggi richiuse senza alcun titolo reperito. Come già accennato, non risulta mai posta in essere una formale fusione urbanistica delle unità, motivo per cui si sarebbe dovuta depositare una pratica per la chiusura dei collegamenti, senza alcun frazionamento.

Per le suddivisioni interne realizzate in legno e/o cartongesso e funzionali agli allestimenti della mostra di mobili dell'attività ivi esercitata non si ravvisa, invece, la necessità di pratiche edilizie. Così come è da considerarsi "arredo" la compartimentazione mediante pannellature in materiali leggeri e vetro che delimita lo spazio ad uso ufficio, e che compare già come esistente nella DIA n. 41728/2004.

L'altezza del controsoffitto nel bagno è di m 2.30 (inferiore quindi ai m 2.40 previsti dal DM 5 luglio 1975); tale altezza risulta invariata fin dall'epoca di costruzione e dell'agibilità.

Per la regolarizzazione dell'unità appare sufficiente il deposito di una CILA tardiva ai sensi art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014, con contestuale pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00, oltre ad € 50,00 per

diritti di segreteria, con un importo complessivo (incluse spese tecniche)
quantificabile in € 3.000,00

(Allegato 15: Titoli Abilitativi Lotto 1)

Lotto 2 - Sovicille

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 434/1982 del
09.08.1982 (rif. domanda prot. 2892 del 22.03.1982), con Comunicazione di
Inizio Lavori di cui al prot. 9786 del 05.10.1982.

Variante di cui alla Concessione Edilizia n. 527/1983 del 16.12.1983 (rif.
domanda prot. 7000 del 02.07.1983), con Comunicazione di Inizio Lavori in
Variante di cui al prot. 12930 del 30.12.1983. Nel dettaglio, si osserva che la
pratica non riguarda le unità immobiliari pignorate.

Per opere eseguite in difformità dai titoli che precedono è stata rilasciata in
data 25.01.2013 l'Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi art. 140 LR
1/2005 n. 4/2013 in esito a domanda prot. 1978 del 06.02.2012.

Il condominio ha inoltre provveduto, con comunicazione di inizio lavori per
attività edilizia libera prot. 20484 del 27.12.2012, alla manutenzione degli
elementi in cemento armato delle facciate.

ABITABILITA' n. 576/1984 rilasciata dal Sindaco di Sovicille in data
03.11.1984

Il confronto con lo stato attuale mostra rispondenza con i titoli sopra citati ed
in particolare con la Sanatoria del 2012/2013 con la quale si era provveduto a
regolarizzare una serie di varianti poste in essere durante l'edificazione
originaria, e mai dichiarate.

L'immobile ha pertanto ri-acquisito la necessaria conformità edilizia.

(Allegato 16: Titoli Abilitativi Lotto 2)

Preme far presente che l'iter procedurale del Comune di Sovicille per l'evasione delle richieste di accesso agli atti prevede l'invio al richiedente dei file contenenti le scansioni delle pratiche di interesse.

Tale circostanza impedisce -di fatto- la consultazione "a vista" del fascicolo; di conseguenza, il controllo delle pratiche ed il confronto di verifica della conformità viene effettuato sulla documentazione fornita, ed il buon esito dell'indagine è pertanto subordinato alla completezza della documentazione inviata dall'Ente.

AI QUESITI N. 12 – 13 - 14

Lotto 1 - Siena

L'immobile è occupato dalla società eseguita XXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX ed attualmente non più utilizzato come mostra – rivendita di mobilio, bensì come locale di stoccaggio merci. Il tutto -ovviamente- per fini diversi da quello abitativo.

È presente una cospicua quantità di materiale. La circostanza andrà tenuta in considerazione nell'eventualità della liberazione.

Lotto 2 - Sovicille

L'immobile (abitazione e garage) è occupato dagli eseguiti XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX ed adibito a loro dimora abituale.

È presente l'arredamento completo di tutti i locali.

AL QUESITO N. 15

Lotto 1 - Siena

Dal punto di vista impiantistico l'unità commerciale risulta dotata di impianti attualmente non in uso per distacco dalle utenze.

È presente una caldaia murale per riscaldamento ed acqua calda sanitaria oggetto di certificazione del 25.01.2002 della Ditta De Ricco di Siena.

L'impianto di climatizzazione estiva consta di una unità esterna posta su terrazzo di copertura a comune ed unità interna a soffitto, oggetto di certificazione del 02.05.2002 della Ditta General Frigo snc di Siena.

Certificazione del gestore Intesa SpA prot. 4057 del 06.03.2002 in esito a dichiarazione del DDLL del 28.02.2002 relativa all'impianto idrico-fognario.

Non è stato reperita la certificazione dell'impianto elettrico.

Lotto 2 - Sovicille

Dal punto di vista impiantistico l'unità abitativa risulta dotata di impianti apparentemente efficienti e funzionanti dei quali -però- non si è reperita alcuna certificazione, anche a causa dell'epoca di realizzazione dei lavori (anni '80).

Al momento del sopralluogo non è stato rinvenuto neppure il libretto di caldaia.

È presente un impianto di riscaldamento autonomo a metano, con caldaia murale posta nella cucina, utenze ordinarie singole, ad eccezione della fornitura idrica, con contatore condominiale e sotto-contatori privati.

L'unità è, altresì, dotata di impianto di allarme anti-intrusione.

Per entrambi i lotti è assente (o non reperibile) l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

AL QUESITO N. 16

L'ipotesi di suddivisione in lotti è già stata formulata in precedenza, illustrando le motivazioni legate all'ubicazione dei beni, con il Lotto 1 a destinazione commerciale nella prima periferia di Siena, e con il Lotto 2 a destinazione abitativa in zona residenziale di San Rocco a Pilli.

Salvo precise esigenze della procedura, non si ravvisa la convenienza a porre in vendita i beni come "lotto unico".

AL QUESITO N. 17

Ai fini della valutazione si provvederà preliminarmente alla determinazione delle consistenze, per poi operare le necessarie indagini di mercato.

Lotto 1 - Siena

Il calcolo della superficie c.d. "commerciale" verrà effettuato sulla base dei dettami dello "*Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale*" della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena, con i parametri di cui alla tabella che segue.

(rif. categoria COMMERCIALE)

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE AGENTI IMMOBILIARI FIAIP ARCHITETTI GEOMETRI INGEGNERI PERITI INDUSTRIALI			
COMMERCIALE - MAGAZZINI (categorie catastali C/1 e C/2) STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE			
NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	
	muri interni e perimetrali	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore di 25 cm
2	depositi, magazzini, cantine, soffitte, locale/vano accessorio, sottoscala, sottotetto, soppalchi, ecc. a servizio diretto dei vani principali	60%	altezza media minima di mt 2,00 e minima di mt 1,50
	depositi, magazzini, cantine, soffitte, locale/vano accessorio, sottoscala, sottotetto, soppalchi, ecc.	40%	

Avremo pertanto:

- Locale commerciale: mq 132,00 coperti x 100% = 132,00 mq

Per un totale di **mq 132,00 di superficie commerciale.**

VALUTAZIONE

Si ritiene corretto eseguire una stima basata sulla comparazione dei beni oggetto della procedura (c.d. "soggetti di stima") con immobili simili (c.d. "comparabili") posti nelle vicinanze ed aventi analoghe caratteristiche e tipologia.

Non appare possibile il ricorso alla banca dati relativa ai valori dichiarati nelle transazioni di compravendita in quanto la stessa, per i contratti aventi ad oggetto beni in categoria catastale D8 come il soggetto di stima, non riporta la consistenza degli immobili compravenduti. L'interrogazione individua atti, epoca di stipula e relativo prezzo di vendita, ma senza il parametro della superficie non è possibile ricavare il valore a metro quadro dichiarato.

Le indagini di mercato debbono necessariamente ricondursi all'*Asking Price*, con la ricerca di immobili in vendita per la verifica del relativo prezzo richiesto.

Nella lottizzazione di interesse si trovano diversi immobili in vendita, ma la maggior parte ha destinazione diversa da quella prettamente commerciale come il soggetto di stima (vi sono laboratori, uffici, ecc), per cui il reperimento di un congruo numero di comparabili, impone che un'indagine estesa anche ad altre zone limitrofe.

Nella zona di interesse si sono reperiti vari immobili in vendita, come di seguito:

1) Fondo Commerciale di mq 370 in Siena, Viale Europa, promosso in

vendita dall'Agenzia Immobiliare XXXXXX e Agenzia Immobiliare XXXXX,
entrambe di Siena (SI) al prezzo di € 690.000,00 (prezzo/mq richiesto €
1.865,00)

2) Fondo Commerciale di mq 310 in Siena, Viale Toselli, promosso in
vendita dall'Agenzia Immobiliare XXXXX di Siena (SI) al prezzo di €
560.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.806,00)

3) Fondo Commerciale di mq 170 in Siena, Viale Toselli, promosso in
vendita dall'Agenzia Immobiliare XXXXX di Siena (SI) al prezzo di €
219.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.752,00)

4) Fondo Commerciale di mq 160 in Siena, Viale Europa, promosso in
vendita dall'Agenzia Immobiliare XXXXXX di Siena (SI) al prezzo di €
240.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.500,00)

Quanto sopra viene sintetizzato nella tabella riepilogativa come di seguito:

	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>	<i>Comparabile 4</i>
Prezzo Richiesto	€ 690.000,00	€ 560.000,00	€ 125.000,00	€ 240.000,00
Sup. Comm.	370 mq	310 mq	219 mq	160 mq
Tipologia	Fondo comm.	Fondo comm.	Fondo comm. .	Fondo comm.

Naturalmente, trattandosi di immobili offerti in vendita, il prezzo richiesto non corrisponderà
al reale valore di mercato, che sarà soggetto alla trattativa.

Vista l'attuale situazione del mercato, l'incontro tra la domanda e l'offerta
avviene di solito all'interno di una riduzione di circa il 5% del prezzo
inizialmente richiesto.

Applicando tale riduzione (- 5%) otterremo pertanto un valore a metro quadrato
di:

- € 1.770,00/mq per il comparabile 1,
- € 1.715,00/mq per il comparabile 2,
- € 1.664,00/mq per il comparabile 3,
- € 1.425,00/mq per il comparabile 4,

Il prezzo medio così ottenuto [(€ 1.700,00+ € 1.715,00 + € 1.664,00 + € 1.425,00) / 4] è pari a C.T. **€ 1.640,00/mq.**

Al solo scopo di riscontro e verifica, viene di seguito riportata la valutazione media OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio).

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: SIENA

Fascia/zona: Suburbana/VIALE%20TOSELLI,%20DUE%20PONTI,%20VIALE%20EURO

Codice zona: E14

Microzona:

Tipologia prevalente: Fabbricati e locali per esercizi sportivi

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	510	720	L	2,4	3,5	L
Negozi	Normale	1400	2000	L	6,6	9,7	L

Spazio disponibile per annotazioni



I dati rilevati al primo semestre 2025 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 1.400,00/mq e (max.) € 2.000,00/mq per i locali commerciali ubicati in zona E14 – Viale Toselli – Due Ponti – Viale Europa, e risultano pertanto compatibili con il valore stimato (€ 1.640,00/mq), circostanza che avvalorata l'attendibilità della stima comparativa sopra riportata.

Avremo pertanto: mq 132,00 x € 1.640,00/mq = C.T. € 216.000,00

Al valore che precede dovrà essere detratto il costo per le regolarizzazioni

edilizie, già quantificato in € 3.000,00, e pertanto: € 216.000,00 - € 3.000,00 =
 € 213.000,00

Andrà, inoltre, applicata una riduzione forfaiaria del 15% sul valore stimato,
 per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Avremo pertanto **LOTTO 1: € 213.000,00 – 15% = C.T. € 180.000,00**

(ripetonsi euro centoottantamila/00)

Lotto 2 - Sovicille

Il calcolo della superficie c.d. "commerciale" verrà effettuato sulla base dei
 dettami dello "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro
 Quadro Commerciale" della Consulta Interassociativa dei Professionisti
 dell'Immobiliare della Provincia di Siena, con i parametri di cui alla tabella che
 segue.

(rif. categoria RESIDENZIALE)

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE AGENTI IMMOBILIARI FIAIP ARCHITETTI GEOMETRI INGEGNERI PERITI INDUSTRIALI			
<u>RESIDENZIALE</u> (categorie catastali da A/1 ad A/9)			
STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE			
NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	
	muri interni e perimetrali	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore di 25 cm
2	balconi, terrazzi e lastrici solari	25%	accessori comunicanti con i vani principali incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10% per accessori non comunicanti con i vani principali considerare la metà dell'incidenza
	balconi coperti, terrazzi coperti e logge	35%	
	portici e patii	35%	
	verande	60%	
	"terrazze a tasca"	40%	
	corti e cortili	10%	

Geom. Marco LUNGI – P.Ed. Michele MINELLI
Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)
e-mail: lungi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

4	posti auto scoperti posti auto coperti in autorimessa collettiva box auto in autorimessa collettiva garage a servizio indiretto dei vani principali garage a servizio diretto dei vani principali	20% 40% 45% 50% 60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
5	cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	20% 50%	altezza media minima mt 2,40
6	sottotetti abitabili (mansarda) sottotetti abitabili (mansarda) sottotetti non abitabili (mansarda)	100% 75% 35%	altezza media minima mt 2,70 altezza media minima mt 2,40 altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
7	soppalchi abitabili soppalchi abitabili soppalchi non abitabili	100% 80% 50%	altezza media minima mt 2,70 altezza media minima mt 2,40 altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
8	vano scala interno vano scala esterno coperto vano scala esterno scoperto	100% 25% 15%	proiezione orizzontale considerata una sola volta

Confindustria Siena - Sezione Agenti Immobiliari Professionali
 FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena
 Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena
 Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena
 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena
 Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena

3

rev. 02/2014

- Abitazione: mq 111,00 coperti x 100% = 111,00 mq

- Terrazzi e balconi	mq 18,00	x 25% =	4,50 mq
- Garage:	mq 22,00 coperti x 50% =		11,00 mq

Per un totale di **mq 126,50 di superficie commerciale.**

VALUTAZIONE

Si ritiene corretto eseguire una stima basata sulla comparazione dei beni oggetto della procedura (c.d. "soggetti di stima") con immobili simili (c.d. "comparabili") posti nelle vicinanze ed aventi analoghe caratteristiche e tipologia, ed oggetto, nel recente passato, di trasferimenti immobiliari dai quali estrarre i prezzi di vendita.

I titoli, registrati e trascritti c/o la competente Agenzia delle Entrate, costituiscono una banca dati oggettiva ed affidabile, nella quale sono riportati, seppur in forma anonima e ai fini statistici, le consistenze dei beni ed il relativo valore di contratto.

Le caratteristiche della zona (prettamente residenziale e ad elevata densità abitativa) per la quale si è riscontrato un vivace mercato immobiliare con diverse compravendite recenti, rendono preferibile il reperimento dei valori dichiarati, e non il ricorso ad indagini di mercato di tipo *Asking Price*, con la ricerca di immobili in vendita e del relativo prezzo richiesto, sempre soggetto a trattativa.

Si conferma pertanto l'intenzione di basare la stima sui valori dichiarati negli atti di compravendita reperiti in Agenzia delle Entrate.

Nelle lottizzazioni "anni '80" di San Rocco a Pilli si sono individuati negli ultimi 2 anni vari immobili oggetto di compravendita; quelli che maggiormente appaiono di interesse vengono di seguito dettagliati:

1. A GENNAIO 2025 si è conclusa una compravendita per un immobile
 abitativo di mq 119 mq + garage di 32 mq (superf. commerciale: 135 mq)

dichiarando un valore di € 220.000,00 (prezzo/mq dichiarato: € 1.630,00/mq)

2. A MAGGIO 2024 si è conclusa una compravendita per un immobile
 abitativo di mq 53 mq + garage di 17 mq (superf. commerciale: 62 mq)

dichiarando un valore di € 105.000,00 (prezzo/mq dichiarato: € 1.694,00/mq)

3. A DICEMBRE 2023 si è conclusa una compravendita per un immobile
 abitativo di mq 86 mq + garage di 12 mq (superf. commerciale: 92 mq)

dichiarando un valore di € 136.000,00 (prezzo/mq dichiarato: € 1.478,00/mq)

4. A DICEMBRE 2023 si è conclusa una compravendita per un immobile
 abitativo di mq 96 mq + garage di 41 mq (superf. commerciale: 117 mq)

dichiarando un valore di € 207.000,00 (prezzo/mq dichiarato: € 1.769,00/mq)

Il prezzo medio così ottenuto tra i valori dichiarati [(€ 1.630,00 + 1.694,00 +
 1.478,00 + 1.769,00) / 4] è pari a C.T. € **1.645,00/mq.**

Al solo scopo di riscontro e verifica, viene di seguito riportata la valutazione
 media OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sez.
 Territorio).

Ministero dell'Economia e delle Finanze						
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato						
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: SIENA Comune: SOVICILLE Fascia/zona: Suburbana/SAN%20ROCCO%20A%20PILLI Codice zona: E4 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1500	2200	L	4,8	7



I dati rilevati al primo semestre 2025 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 1.500,00/mq e (max.) € 2.200,00/mq per le abitazioni civili ubicate in zona E4 – San Rocco a Pilli, e risultano pertanto compatibili con il valore stimato (€ 1.645,00/mq), circostanza che avvalorata l'attendibilità della stima comparativa sopra riportata.

Avremo pertanto: mq 126,50 x € 1.645,00/mq = C.T. € 208.000,00

I vari beni comuni, tra cui l'ampio locale condominiale identificato dal subalterno 37 della p.lla 642, ed il consistente spazio a verde di cui alla p.lla 626, (entrambi BCNC) si intendono ricompresi nella valutazione che precede, anche in virtù dell'incidenza relativa all'unità periziata, quantificata -come da tabella millesimale, in circa il 2%.

Al valore che precede viene applicata una riduzione forfaitaria del 15% sul valore stimato, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Avremo pertanto **LOTTO 2: € 208.000,00 – 15% = C.T. € 175.000,00**
(ripetonsi euro centosettantacinquemila/00)

AL QUESITO N. 18

I beni di entrambi i lotti sono pignorati per l'intera quota.

AL QUESITO N. 19

Non pertinente.

AL QUESITO N. 20

Non pertinente.

Il presente elaborato comprensivo di allegati viene trasmesso in data odierna al

creditore procedente XXXXXXXXXX srl all'indirizzo PEC del legale costituito

XXXXXXXXX.pecavvocati.it, ed all'indirizzo PEC XXXXXXXXX.pecavvocati.it,

alla soc. XXXXX., in qualità di mandataria di XXXXXXXXXX. all'indirizzo PEC

XXXXXXXXXX.pecavvocati.it, al creditore intervenuto XXXXXXXXXX

all'indirizzo PEC indicato in atto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.gov.it, alla parte

esecutata XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX all'indirizzo PEC del legale

costituito XXXXXXXXXXXXX.pec.ordineavvocatisiena.it e alla parte esecutata

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX all'indirizzo PEC 0000000000@impresa.italia.it

Ulteriori due copie (una in versione integrale, l'altra depurata dai dati sensibili)

vengono inviate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, all'indirizzo:

perizie.ivg@gmail.com.

Si rammenta, ai fini dell'eventuale formulazione di note alla presente, quanto

previsto nel provvedimento del G.E. di incarico al sottoscritto consulente:

L'esperto, inoltre: (...omissis...)

- 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 (omissis)

Siena, lì 17.11.2025

L'esperto stimatore