Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa MARTA DELL'UNTO

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 144-2025

Promossa da: INTESA SAN PAOLO S.P.A., cod. fisc. 00799960158 P.IVA 11991500015 (avv. LUCA PALAZZUOLI)

contro: EREDITA' GIACENTE DI [redacted] cod. fisc. [redacted] nella persona del Curatore Avv. Fiamma Cardini con studio in Siena Viale Curtatone, 7 c.f. CRDFMM70P58I726U

Esperto stimatore: Geom. Alessandro Leri con studio in Siena Strada di Cerchiaia, 36 cell. 3772800520, c.f. LRELSN62R12I726J, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al nr. 682

Data Decreto di nomina: 07/12/2025

Data trasmissione giuramento: 09/12/2025

Data udienza ex 569 c.p.c.: 08/07/2026 ore 11:30

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità immobiliare residenziale con destinazione abitazione ultrapopolare posto in CHIANCIANO TERME (SI), Via DELLE MURA, 35 con accesso dalla suddetta via posta ai piani terreno e primo di fabbricato con prevalente destinazione residenziale.

Più probabile valore di mercato € 38.000,00

Valore di vendita forzata € 32.300,00

Relazione tecnica

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Unità immobiliare residenziale con destinazione abitazione ultrapopolare posta in CHIANCIANO TERME (SI), Via DELLE MURA, 35 con accesso dalla suddetta via, posta ai piani terreno e primo di fabbricato con prevalente destinazione residenziale.

e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI
Socio nr 314

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

Essa è intestata catastalmente a:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita da [redacted], nata a [redacted] il [redacted] atto del 29/05/2003 ai rogiti del Dott. Giacomo Pieraccini, in qualità di coadiutore del Dott. Alessandro Cinelli, già Notaio in Chiusi (SI), rep. n. 87268/12239, trascritto a Montepulciano il 04/06/2003 al n. 2017 del Registro Particolare.

A [redacted] detto bene immobile pervenne per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita da [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] l [redacted] atto del 28/01/1991 ai rogiti Dott. Emilio Vincenti, già Notaio in Chianciano Terme (SI), rep. n. 73364/14603, trascritto a Montepulciano il 01/01/1991 al n. 610 di Registro Particolare.

A [redacted] detto bene immobile pervenne per successione da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ed ivi deceduto il [redacted], per la quota di 1/3 ciascuno. La successione fu trascritta il 18/04/1991 al n. 1317 di Registro Particolare.

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità non essendoci quindi continuità delle trascrizioni.

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'unità immobiliare staggita è attualmente distinta al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Chianciano Terme, foglio 2, particella 279 sub 4, Z.C. 1, categoria A/5 in classe 3, di vani catastali 2,5, superficie catastale mq 40; detto identificativo non è variato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Non risultano BCNC con autonoma identificazione.

La planimetria catastale, che risulta depositata in Catasto il 02/08/1972 prot. n. 002243000, non corrisponde allo stato attuale dell'unità immobiliare in questione, oltre che per la mancanza del balcone, anche per la mancata rappresentazione di un vano ingresso e ripostiglio sottoscala al piano terreno, che si ritiene di attribuire ad un semplice errore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

materiale compiuto all'epoca in quanto, dal piano terreno, avviene l'accesso, esclusivo ed unico, all'abitazione: da un punto di vista strettamente catastale sarebbe obbligatoria la presentazione della relativa planimetria aggiornata in quanto variata consistenza e rendita. Tuttavia la distribuzione funzionale interna attuale dell'abitazione non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale 1972 senza che vi sia un titolo abilitativo o una pratica edilizia a sostegno. Pertanto si ritiene che non si possa aggiornare la planimetria catastale agli atti in quanto lo stato attuale è in difformità dallo stato legittimo dell'unità immobiliare che, mancando il titolo edilizio originario, è rappresentato dalla planimetria catastale in parola (art. 9bis, comma 1bis, DPR 380/2001 come modificato dall'art. 1, comma 1, lettera b), 1), 2) e 3) del D.L. 29/05/2024, nr 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24/07/2024, nr 105).

Quindi ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 27/02/1985 nr. 52, come aggiunto dall'art. 19 del DL 78/2010 convertito con Legge 30/07/2010 nr 122:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, 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 NON sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare 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.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia

ASSUNZIONI PRELIMINARI E CONDIZIONI LIMITANTI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

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. Il valutatore 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.

Non si può garantire il rispetto del bene alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici, aspetto questo non richiesto dal quesito e verificabile solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

L'unità immobiliare in questione è ubicata nel centro storico di Chianciano Terme in zona gravata da vincolo paesaggistico, ex art. 146 D.lgs. 42/2004, imposto con DM 21/12/1967 (G.U. n. 19a/1968).

Il vigente Piano Operativo Comunale, approvato con DCC n. 96 del 29/12/2017, identifica i fabbricati di cui fa parte anche quello che ospita l'unità immobiliare staggita come "*Nucleo consolidato di antica formazione*" e "*Tessuto urbano consolidato*" di cui agli artt. 20 e 22 del Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo e che disciplinano gli intreventi consentiti.

Non risultano vincoli urbanistici o derivanti da convenzione.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate ci si rimette alla relazione intermedia depositata agli atti il 18/03/2026 che, comunque, si ripete di seguito.

Si premette che, mancando il titolo edilizio abilitativo originario della costruzione o che ne ha legittimato la stessa o quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali) ed essendo l'immobile realizzato quasi certamente in un'epoca in cui non era obbligatorio ottenere il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo dell'immobile è rappresentato dalla planimetria catastale di cui al par A.2 (art. 9bis, comma 1bis, DPR 380/2001 come modificato dall'art. 1, comma 1, lettera b), 1), 2) e 3) del D.L. 29/05/2024, nr 69 convertito, con modificazioni, dalla L. 24/07/2024, nr 105).

A seguito di richiesta di acceso agli atti presso il Comune di Chianciano Terme del 10/12/2025 prot. 17738, è risultata un'unica pratica edilizia a nome [redacted] del 25/02/1976 prot. 1811 per la costruzione di un balcone che fu concessa con provvedimento del Sindaco di Chianciano Terme nr. 1397 del 27/04/1977 previo parere favorevole della Soprintendenza BBAAA delle Province di Siena e Grosseto del 12/04/1977 pos. A-44 prot. 137-EM. All'interno della suddetta pratica, molto sommaria per la verità, non risulta planimetria dell'abitazione ma solo una fotografia dell'esterno sulla quale è riportata, graficamente a mano, la posizione del richiesto balcone senza specifica di misure e materiali.

Il balcone è stato veramente realizzato ma la planimetria catastale non fu aggiornata **pur sussistendone obbligo in quanto variata consistenza e rendita.** Inoltre si è rilevato che la suddetta planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dell'unità immobiliare in questione, oltre che per la mancanza del balcone, anche per la **mancata rappresentazione di un vano ingresso e ripostiglio sottoscala al piano terreno**, che si ritiene di attribuire ad un semplice errore materiale compiuto all'epoca in quanto dal piano terreno avviene l'accesso esclusivo ed unico all'abitazione: da un punto di vista strettamente catastale sarebbe sufficiente la presentazione della relativa planimetria aggiornata. Tuttavia la distribuzione funzionale interna attuale dell'abitazione **non corrisponde** a quanto rappresentato nella planimetria catastale 1972 senza che vi sia un titolo abilitativo o una pratica edilizia a sostegno.

Pertanto si ritiene che non si possa aggiornare la planimetria catastale agli atti in quanto lo stato attuale è in difformità parziale dallo stato legittimo dell'unità immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

Infine si segnala che le condizioni di manutenzione del frontalino del balcone versano in grave stato di degrado il quale, aggettando sulla pubblica via, può costituire pericolo per la pubblica incolumità; inoltre il soffitto del vano dì'ingresso al piano terreno presenta alla vista alcuni travicelli in legno fortemente "imbarcati". A questo scopo ho richiesto è ottenuto due preventivi per la messa in sicurezza del frontalino del balcone e dei travicelli imbarcati da parte della [redacted] di San Quirico d'Orcia e della Ditta [redacted] con sede in Buonconvento e allegati alla relazione intermedia depositata il 18/03/2026.

Si precisa che il bene al momento del sopralluogo era arredato (conteneva materiali) e non si possono escludere quindi (ulteriori) difformità dello stato attuale, rispetto a quanto assentito, occultate da arredi e/o suppellettili presenti durante l'accesso.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e **l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti**, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Quindi, tutto ciò premesso, si stimano equi i seguenti costi:

descrizione	importo
messa in sicurezza e ripristino parti danneggiate del balcone (vedi prev. Allegato a relazione intermedia 18/03/2026) – IVA 10% compresa	€ 2.530,00
comunicazione al Comune di intervento di manutenzione straordinaria al balcone – compreso accessori	€ 640,50
tassa OSP – da calcolare con uffcio tributi Chianciano Terme	
onorari professionali per rilievi, ricerche storiche e redazione di pratica edilizia in sanatoria	€ 1.200,00
onorari professionali per studio degli aspetti strutturali per la sanatoria e redazione delle pratiche inerenti	€ 800,00
spese vive	€ 300,00
totale	**€ 5.470,50**

A.4. Gravami sulla proprietà

Sui beni oggetti di pignoramento non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici nè gravami derivanti da censo, livello o uso civico trascritti al ventennio. Sono comunque fatti salvi eventuali diritti derivanti dagli usi e consuetudini ed eventuali esiti dell'usucapione. Di conseguenza non si è rilevata nessuna affrancazione da tali pesi, né che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

A.5. Stato di possesso

Il bene immobile staggito, al momento del primo accesso, è risultato libero da persone ma non da cose.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato suddivisi in altre proprietà ma non risulta costituito in condominio né nominato amministratore.

Nell'atto di provenienza non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia, essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un fabbricato condominiale, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in ripristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L'applicazione dell'Imposta di Registro o dell'IVA sul trasferimento dipende dalla natura dei soggetti che vi partecipano e da altre caratteristiche di dettaglio di essi, non potendo, quindi, sul momento indicare quale regime adottare e quale ne sarà il costo.

Riguardo all'applicazione del regime agevolato "prima casa" si dichiara che l'unità immobiliare in questione non è di lusso ex D.M. 02/08/1969 e comunque non appartenente alle categorie A/1 - A/8 – A/9; restano da verificare le altre condizioni previste dalla normativa fiscale quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, che l'eventuale aggiudicatario non sia titolare esclusivo, né in comunione col proprio coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile aggiudicato.

L'opzione della procedura cosiddetta "prezzo-valore" (cioè la procedura descritta dal comma 497 Finanziaria 2006, che consente l'applicazione delle aliquote sulla base imponibile costituita dal cd. "valore catastale" a condizione che si dichiari il prezzo effettivo della compravendita) può avvenire se la compravendita avviene a favore di privato che dichiari di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione, anche se il cedente non è persona fisica ma purché l'atto non rientri nel regime "*I.V.A. Imponibile*", cioè non abbia per oggetto fabbricati a destinazione abitativa venduti dall'impresa costruttrice o restauratrice entro il termine di 5 anni dalla ultimazione dei lavori.

Non sussistono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione ex art. 9 D. Lgs. 122/2005.

SI TIENE A PRECISARE, COMUNQUE, CHE LE MODALITA' DI SCELTA DELLA DISICPLINA FISCALE APPLICABILE ESULA DALLE COMPETENZE TECNICHE DELL'ESPERTO STIMATORE E CHE, QUINDI, LE NOZIONI SUACCENNATE DEBBONO ESSERE INTESE COME MERE INDICAZIONI DA CONFERMARE ALL'INDOMANI DELL'AVVENUTA AGGIUDICAZIONE DEL BENE STAGGITO.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

A.8. Pendenze giudiziarie

Non si sono rilevate pendenze giudiziarie risultanti dalle indagini presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

L'unità immobiliare in oggetto pervenne nella proprietà attuale per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita da [redacted], nata a [redacted] il [redacted] atto del 29/05/2003 ai rogiti del Dott. Giacomo Pieraccini, in qualità di coadiutore del Dott. Alessandro Cinelli, già Notaio in Chiusi (SI), rep. n. 87268/12239, trascritto a Montepulciano il 04/06/2003 al n. 2017 del Registro Particolare.

A [redacted] detto bene immobile pervenne per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita da [redacted] atto del 28/01/1991 ai rogiti Dott. Emilio Vincenti, già Notaio in Chianciano Terme (SI), rep. n. 73364/14603, trascritto a Montepulciano il 01/01/1991 al n. 610 di Registro Particolare.

A [redacted] detto bene immobile pervenne per successione da [redacted] ed ivi deceduto il [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno. La successione fu trascritta il 18/04/1991 al n. 1317 di Registro Particolare.

Non sussiste la continuità delle trascrizioni.

Altresì si è proceduto all'ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. (Agenzia delle Entrate – Ufficio di pubblicità Immobiliare) e si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Iscrizione reg. part. n. 296 del 28/02/2007, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del [redacted], all'epoca Notaio in Chianciano Terme e ora in Notaio in Giffoni Valle Piana (SA), in data 21/02/2007 rep.n. 2972/1580 a favore di [redacted] sede Bergamo c.f. [redacted] e contro [redacted] a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

Milano [redacted] - importo capitale € 55.000,00, importo totale € 82.500,00 con durata 25 anni;

2. Trascrizione reg. part. n. 3985 del 18/11/2025, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Siena in data 12/11/2025 rep.n. 3052/2025 a favore di [redacted] con sede in TORINO c.f. [redacted] e contro Curatela dell'Eredita' Giacente di [redacted]

Si allegano copia delle ispezioni compiute e degli atti notarili di provenienza reperiti.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare residenziale con destinazione abitazione ultrapopolare posta in CHIANCIANO TERME (SI), Via DELLE MURA, 35 con accesso dalla suddetta via, posta ai piani terreno e primo di fabbricato con prevalente destinazione residenziale. L'appartamento è composto da un vano ingresso con ripostiglio al piano terreno dal quale si diparte la scala interna che conduce al piano primo, composto quest'ultimo, da vano cottura, bagno, soggiorno/pranzo, camera e balcone.

Infissi interni ed esterni in legno. Impianti tecnologici ordinari e in condizioni di manutenzione mediocri.

Altezza interna da m 2,62 a m 2,71.

COMPUTO SUPERFICI

Per superficie interna netta, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa VI edizione par. 4.4, si intende "*l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.*

La SIN include:

gli spessori delle zoccolature;

le superfici delle sottofinestre (sgusci);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;

le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;

le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile."

Per superficie commerciale, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa VI edizione par. 2.1, si intende "*una superficie convenzionale formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La determinazione della superficie commerciale si basa sulla rilevazione delle superfici reali dell'immobile.*"

Per il calcolo della superficie commerciale si applicano gli indici mercantili di cui allo *Standard Unico Provinciale per la misurazione del metroquadro commerciale,* rev. 02/2014 quale prassi comune utilizzata nella Provincia di Siena.

Superficie Interna Netta – SIN - piano terreno mq 7,47 di cui

descrizione	SIN mq	indice mercantile	Sup comm..le mq
ingresso PT	6,20	1	6,20
rip. PT	1,27	0,2	0,25
		totale	6,45

Superficie Interna Netta – SIN - piano primo mq 37,83 di cui

descrizione	SIN mq	indice mercantile	Sup comm..le mq
superficie principale	33,98	1	33,98
balcone	2,17	0,25	0,54
		totale	34,52

Totale SIN principale mq 40,18

Totale SIN accessori mq 3,44

Totale Sup. Commerciale mq 40,97.

e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI
Socio nr 314

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

Non si sono reperite le certificazioni degli impianti elettrici e meccanici esistenti. La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.) che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Per l'unità immobiliare in questione è stato redatto, in quanto mancante, l'Attestato di Prestazione Energetica in data 29/05/2026, allegato alla presente, che indica una prestazione energetica *EP gl, nren* pari a 98,48 kWh/m²anno ed inviato alla Regione Toscana in pari data tramite il portale S.I.E.R.T.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare staggita fa parte, è contiguo ad altri e ubicato nel centro storico di Chianciano Terme. Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono normali.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

La zona, come già ripetuto più volte, è il centro storico di Chianciano Terme e la principale tipologia edilizia è costituita da fabbricati residenziali a schiera. In centro vi sono i servizi pubblici principali e, a poca distanza, il capolinea del servizi pubblico di trasporto.

Il ciclo del mercato immobiliare della zona è in fase di recessione avendo avuto una contrazione dei prezzi e dei canoni, rispetto ad aprile 2025. di circa il 2% per le vendite e del 13% per le locazioni (fonte: https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/toscana/chianciano-terme/).

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

La vendita avverrà in lotto unico essendo unico l'immobile staggito.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Il metodo di stima scelto è quello di comparazione con immobili simili altrimenti detto Market Comparison Approach (MCA) Il Market Comparison Approach è una procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. È un metodo di stima immobiliare basato sul confronto con beni simili rilevati nello stesso segmento di mercato. L'MCA si fonda sul principio per cui *"il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Highest and Best Use - Il più conveniente e miglior uso di un'immobile è quello che presenta il massimo valore tra i valori di trasformazione possibili ed il valore di mercato nell'uso attuale.

Le trasformazioni degli usi prospettati devono soddisfare quattro condizioni:

- vincolo tecnico cioè debbono essere fisicamente e tecnicamente realizzabili;
- vincolo giuridico cioè debbono essere legalmente consentite;
- vincolo di bilancio cioè debbono essere finanziariamente sostenibili;
- criterio economico cioè debbono essere economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale.

Nel caso specifico si ritiene che l'uso attuale dell'immobile in oggetto, fatte le dovute valutazioni in merito e analizzate sommariamente le quattro condizioni suddette, sia da considerare anche come il più conveniente e miglior uso dell'immobile stesso.

C.3. Determinazione del valore di mercato

Si veda l'allegata perizia di stima del più probabile, attuale, valore di mercato del bene staggito che individua tale valore in complessive € 38.000,00 (euro trentottomila virgola zero zero).

C.4. Determinazione del valore a base d'asta.

Come da prassi in uso presso il Tribunale di Siena il valore di vendita forzata è ricavato decurtando del 15% il più probabile valore di mercato ottenuto. Il valore di vendita forzata è quindi € 32.300,00 (euro trentaduemilatrecento virgola zero zero).

In fede

Geom. Alessandro Leri

(documento firmato digitalmente)

Socio nr 314

e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZION

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

allegati vari

data della stima 29/05/2026

data della perizia 29/05/2026

Socio nr 314

e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI

Firmato Da: ALESSANDRO LERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59c2f440329e4d56c5cdbf783d7e3c31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009