

III.mo Giudice dell'Esecuzione
c/o Tribunale di Siena
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Perizia Tecnica in forma anonima
Esecuzione Immobiliare n° 150/2023

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

A seguito degli incarichi ricevuti con Decreto del 21/01/2024 dal G.E. Dott. Flavio Mennella e con Verbale di Udienza del 11/12/2025 dalla G.E. Dott.ssa Marta Dell'Unto per estensione pignoramento, relativamente alla esecuzione immobiliare promossa da BCC NPLS 2021 S.R.L. contro [REDACTED] e [REDACTED], il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, estratta copia integrale del fascicolo dell'esecuzione riunito, redige la relazione in sostituzione di quella originaria depositata in data 11/04/2025.



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

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;**
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;**
- se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.**

La documentazione risulta completa in quanto è stata depositata in Cancelleria la seguente Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco con sede in Perugia:

- Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. del 08/11/2023 relativo al pignoramento trascritto il 07/11/2023 al n° R.P. 3725;
- Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. con rettifica del 05/04/2024 relativo al pignoramento trascritto il 07/11/2023 al n° R.P. 3725;
- Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. del 18/07/2025 relativo al pignoramento trascritto il 16/07/2025 al n° R.P. 2494;
- Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 del C.P.C. del 20/10/2025 relativo al pignoramento trascritto il 16/10/2025 al n° R.P. 3485.

È stata verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari.

È stata verificata la correttezza dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Non sono state rilevate iscrizioni ipotecarie successive ai pignoramenti.

Elenco immobili pignorati:

a) Immobili intestati a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - proprietaria per 1/1:

- censiti nel comune di Montepulciano al Catasto Terreni nel Foglio 14:
 - particella 362 – qualità Seminativo arborato – classe 3 - superficie 16 m²
Reddito Dominicale € 0,05 – Reddito Agrario € 0,04
 - particella 363 – qualità Seminativo arborato – classe 1 - superficie 1465 m²
Reddito Dominicale € 11,35 – Reddito Agrario € 4,92
- censiti nel comune di Montepulciano al Catasto Fabbricati nel Foglio 14:
 - particella 88 – subalterno 3 - categoria A/4 (Abitazione popolare) – classe 1 - consistenza 5,5 vani - Superficie catastale totale 101 m² - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 101 m² - rendita € 244,28 - indirizzo via del carriolo n. 14 - Piano T-1.
 - particella 372 – subalterni 1 e 3 - categoria A/4 (Abitazione popolare) – classe 4 - consistenza 3,5 vani - Superficie catastale totale 79 m² - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 71 m² - rendita € 253,06 - indirizzo via del carriolo n. 14 - Piano T.
 - particella 372 – subalterni 2 e 4 - categoria C/6 (Autorimessa) – classe 4 - consistenza 22 m² - Superficie catastale 30 m² - rendita € 35,22 - indirizzo via del carriolo n. 14 - Piano T.

b) Immobili intestati a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - proprietaria per ½;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - c.f. [REDACTED] - proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

- censiti nel comune di Montepulciano al Catasto Terreni nel Foglio 14:
 - particella 357 – qualità Seminativo arborato – classe 1 - superficie 87 m²
Reddito Dominicale € 0,67 – Reddito Agrario € 0,29
 - particella 359 – qualità Seminativo arborato – classe 1 - superficie 18 m²
Reddito Dominicale € 0,14 – Reddito Agrario € 0,06

c) Immobili intestati a:

- [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted] - proprietario per $\frac{1}{2}$;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - c.f. [redacted] - proprietaria per $\frac{1}{2}$;

➤ censiti nel comune di Montepulciano al Catasto Fabbricati nel Foglio 14:

- particella 88 – subalterni 8 e 9 - categoria C/2 (Magazzino) – classe 2 - consistenza 156 m² - Superficie catastale totale 247 m² - - rendita € 201,42 - indirizzo via del carriolo n. 14 - Piano T.

Viste le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati:

- al Foglio 14 - particella 88 - subalterno 3;
- al Foglio 14 - particella 372 - subalterni 1 e 3;
- al Foglio 14 - particella 372 - subalterni 2 e 4;

è stata presentata istanza al G.E. per procedere con le correzioni catastali che sono state autorizzate con Decreto del G.E. del 08/08/2024.

A seguito del rilievo topografico con GPS per la redazione del Tipo Mappale e dalla restituzione digitale è emerso che parte della recinzione presente sul posto a delimitazione della proprietà pignorata e dell'autorimessa risultavano all'interno della particella 358, intestata ad altra proprietà; per tale motivo è stata presentata istanza al G.E. per procedere con una azione di riconfinazione che è stata autorizzata dal G.E. con Decreto del 01/01/2025.

Con accesso agli atti catastali è stato reperito il frazionamento prot. n° 122795 approvato in data 25/05/1995 che aveva generato le linee dividenti; successivamente è stato sovrapposto digitalmente il rilievo del 1995 con quello eseguito dal sottoscritto dal quale è emerso uno sconfinamento verso la proprietà di terzi per circa 40 m² (compreso l'angolo dell'autorimessa per circa 0,26 m²).

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici e analitici relativi ai rilievi eseguiti di cui all'allegato 25.

Successivamente all'estensione del pignoramento sono state riscontrate difformità in fase di sopralluogo per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 14 - particella 88 – subalterni 8 e 9 per le quali non si è proceduto ad effettuare le variazioni catastali in conformità alle *“Linee guida per la gestione delle procedure esecutive immobiliari”* del Tribunale di Siena del 15.12.2025; in particolare la tettoia esistente è diversa da quella censita al Catasto Fabbricati mentre il fabbricato adiacente risulta demolito (vedi allegato 39).

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siena, è stato possibile verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, così come di seguito esposto:

- Atto a rogito del Notaio Maria Patrizia Bersotti del distretto notarile di Sinalunga del 22/04/2013 Rep. 62355/19771, trascritto a Montepulciano il 24/04/2013 ai nn. 1601 R.G. e 1210 R.P., con il quale [REDACTED] acquistava la piena proprietà degli immobili di cui alla lettera b) [REDACTED].
- Atto a rogito del Notaio Maria Patrizia Bersotti del distretto notarile di Sinalunga del 15/02/2013 Rep. 62083/19575, trascritto a Montepulciano il 19/02/2013 ai nn. 725 R.G. e 551 R.P., con il quale [REDACTED] in esecuzione al verbale di separazione del Tribunale di Montepulciano in data 24/01/2013 procedimento n° 466/012 cedeva [REDACTED] la quota di comproprietà pari a 1/2 sui beni di cui alla lettera a), di cui la parte acquirente era già comproprietaria per la residua quota di 1/2.
- Atto di permuta a rogito Notaio Alfonso Amorosa con sede in Montepulciano (SI) del 28/10/2011 Repertorio 9991/4175, trascritto a Montepulciano il 23/11/2011 ai nn. 4164 R.G. e 2806 R.P., con il quale i coniugi in regime di comunione legale [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano la piena proprietà degli immobili di cui alla lettera b) da [REDACTED].
- Atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso Amorosa con sede in Montepulciano (SI) del 02/05/1997 Repertorio 1402, trascritto a Montepulciano il 05/05/1997 ai nn. 1580 R.G. e 1150 R.P., con il quale i coniugi in regime di comunione legale [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano la piena proprietà degli immobili di cui alle lettere a) e c) da [REDACTED].
- Atto di divisione a rogito Notaio Alfonso Amorosa con sede in Montepulciano (SI) del 26/07/1995 Repertorio 609, trascritto a Montepulciano il 27/09/1995 ai nn. 2640 R.G. e 1754 R.P., con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano la piena proprietà degli immobili di cui alla lettera b) dai Sig.ri [REDACTED].

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.

È stato provveduto ad integrare la documentazione depositata attraverso l'acquisizione delle planimetrie catastali e del titolo di provenienza.

Non sono state allegate le planimetrie relative all'ultimo progetto approvato in quanto dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale non risultano pratiche edilizie contenenti elaborati grafici riguardanti i fabbricati pignorati.

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.

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto attraverso la piattaforma GEOWEB presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato possibile verificare la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per € 400.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento di € 200.000,00 a rogito del Notaio Previti Francesco con sede in Chiusi (SI) in data 09/05/2014 rep. n° 92792/18349 – Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 1555 R.G. e 240 R.P. del 14/05/2014.
Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto in data 07/11/2023 ai nn° 5013 R.G. e 3725 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 2309/2023 del 04/10/2023.
Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).
- Ipoteca della riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Montepulciano in data 03/07/2024 ai numeri R.G. 2984 e R.P. 362 per € 758.192,12 di cui per capitale € 379.096,06 in dipendenza di avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo – repertorio 1599/10424 del 02/07/2024 - a favore di “Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma” e contro [REDACTED].
Costo per la cancellazione: € 3.884,96 (euro tremilaottocentoottantaquattro/96)
- Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritto in data 16/07/2025 ai nn° 3297 R.G. e 2494 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 1673 del 13/06/2025.
Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

- Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto in data 16/10/2025 ai nn° 4644 R.G. e 3485 R.P., in dipendenza del Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siena n° rep. 2469 del 12/09/2025.

Costo per la cancellazione: € 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Sui beni pignorati è stato costituito fondo patrimoniale con Atto Notaio Bersotti del 21/11/2011 rep. 60086/18157, registrato a Montepulciano in data 30 novembre 2011 al n° 3441 Serie 1T e trascritto in data 01/12/2011 ai nn° 4259 R.G. e 2877 R.P..

Non sono stati riscontrati altri vincoli.

Si segnala che l'accesso agli immobili pignorati è da strada privata che insiste su proprietà di terzi e più precisamente sulle particelle 200 e 358 del Foglio 14.

Dagli atti di compravendita che hanno interessato l'immobile non risultano diritti di passo a favore degli immobili pignorato; si ritiene tuttavia che la presenza della strada di accesso, esistente già a partire dall'anno 1954, possa costituire servitù di passaggio chiara e certa in quanto manifestata da opere visibili e permanenti, impiegate in modo univoco al loro esercizio (Vedi allegato 35 - Documentazione storica).

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.

Gli immobili non risultano parte di un condominio formalmente costituito.



5) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

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.

Si rimanda a quanto descritto ai precedenti punti 1) 3) 5).

7) Descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). 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..

Il sottoscritto ha potuto visionare il bene oggetto del pignoramento ed eseguire i necessari rilievi durante il sopralluogo fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 16/04/2024; successivamente sono stati eseguiti i sopralluoghi per il rilievo di dettaglio finalizzato alla variazione catastale ed il sopralluogo a seguito dell'estensione del pignoramento fissato dall'Istituto Vendite Giudiziarie per il giorno 12/01/2026.

Gli immobili sono posti nel comune di Montepulciano e più precisamente nella frazione di Abbazia in via del carriolo n° 18, in area rurale adiacente alla Autostrada A1 Milano-Napoli.

I centri abitati più vicini sono Abbazia di Montepulciano (2,5 km), Montepulciano Stazione (4,5 km) e Montepulciano (11 km); le arterie stradali più vicine sono l'autostrada A1 (casello Valdichiana a 13,5 km), il raccordo Siena-Bettolle SS715 (ingresso di Bettolle a 14 km), il raccordo autostradale 6 Perugia-Bettolle (ingresso di Cortona a 17 km).

Gli immobili sono costituiti da terreni e fabbricati di remota costruzione e più precisamente da un appartamento su due piani facente parte del più ampio fabbricato principale, un fabbricato secondario residenziale, una autorimessa, un accessorio, una tettoia e terreni agricoli.

L'accesso risulta da via del carriolo attraverso strada privata su proprietà di terzi esistente al 1954 alla stregua del fabbricato principale (vedi foto aerea volo del 1954).

Per il fabbricato secondario, l'autorimessa, l'accessorio e la tettoia non è stato possibile appurare con esattezza l'epoca di costruzione sia per la bassa risoluzione delle immagini (foto aerea 1954) che per la presenza della vegetazione (foto aerea 1975); la prima foto aerea nella quale risultano visibili i fabbricati risale al 1996, mentre la prima foto aerea nella quale risulta visibile la tettoia risale al 2023.

Terreno (p.lla 357)

Piccolo appezzamento di terreno adibito a verde della superficie catastale di 87 m² all'interno della recinzione di proprietà.

Terreno (p.lla 359)

Piccolo appezzamento di terreno adibito a verde della superficie catastale di 18 m² all'interno della recinzione di proprietà.

Terreno (p.lla 362)

Piccolo appezzamento di terreno adibito a strada della superficie catastale di 16 m² prospiciente il cancello d'ingresso alla proprietà.

Terreno (p.lla 363)

Apppezzamento di terreno attualmente coltivato a prato della superficie catastale di 1465 m² raggiungibile attraverso l'area non pignorata (p.lla 88 sub. 9).

Appartamento del Fabbricato principale (p.lla 88 sub. 10)

L'intero fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante, solai a volta al piano terra e in latero-cemento agli altri piani, copertura a padiglione con manto in cotto; le facciate risultano parte faccia vista e parte intonacate e tinteggiate colore ocra chiaro; le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati intonacate per uno spessore totale di 10 cm.

All'appartamento si accede attraverso un porticato; il piano terra è costituito da ampio soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, bagno e disimpegno per accesso alla scala di collegamento con il piano primo, composto da soggiorno, bagno, disimpegno, ripostiglio e tre camere; dal pianerottolo delle scale al piano primo si accede all'ampia terrazza.

Internamente l'appartamento è così rifinito:

- i pavimenti della zona giorno al piano terra sono in cotto mentre gli altri sono realizzati con piastrelle in ceramica colore chiaro;
- le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile per interni tinteggiati con pittura a tempera di colore bianco ad eccezione del servizio igienico le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 200 cm;
- gli infissi interni sono del tipo ad un battente realizzati in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno non a taglio termico con vetro singolo provvisti di persiane in legno verniciate.

L'immobile risulta dotato dei seguenti impianti:

- elettrico sottotraccia monofase 220V costituito da linee luci e linee prese attualmente non funzionante;
- riscaldamento sottotraccia con radiatori in alluminio attualmente dismesso; la caldaia alimentata a gpl è installata su locale tecnico; il deposito di gpl è posizionato sul resede;
- idrico-sanitario sottotraccia con linea di distribuzione per bagni e cucina non funzionante per il quale non risulta l'allaccio alla fognatura pubblica ovvero autorizzazione allo scarico fuori fognatura.

L'immobile nel complesso risulta in mediocre stato di manutenzione soprattutto al piano terra dove sono presenti distacchi di intonaco dovuto all'umidità di risalita con presenza di muffa.

Le superfici desunte dalle planimetrie ricostruite con misure assunte sul posto risultano:

Piano terra	soggiorno (h 3,10)	Sup. utile	44,70 m ²
Piano terra	cucina (h 2,72)	Sup. utile	14,37 m ²
Piano terra	ripostiglio (h max 2,63)	Sup. utile	3,55 m ²
Piano terra	disimpegno (h 2,70)	Sup. utile	1,04 m ²
Piano terra	bagno (h 2,57/2,70)	Sup. utile	14,39 m ²
Piano primo	disimpegno	Sup. utile	1,28 m ²
Piano primo	soggiorno (h 2,80)	Sup. utile	12,70 m ²
Piano primo	disimpegno (h 2,80)	Sup. utile	2,05 m ²
Piano primo	ripostiglio (h 2,80)	Sup. utile	2,20 m ²
Piano primo	camera (h 2,80)	Sup. utile	14,21 m ²
Piano primo	camera (h 2,80)	Sup. utile	12,39 m ²
Piano primo	camera (h 2,80)	Sup. utile	16,40 m ²
Piano primo	bagno (h 2,80)	Sup. utile	2,72 m ²

per una superficie totale utile dei locali abitabili pari a 142,00 m² ed una superficie totale lorda dei locali abitabili pari a 181,00 m² oltre ad una terrazza con superficie utile di 34,04 m² e superficie lorda di 37,46 m².

Portico (p.la 88 sub. 8)

Portico al piano terra adiacente all'appartamento costituito da una struttura verticale con pilastri in cemento armato, travi in legno con sovrastante impianellato e manto in tegole marsigliesi.

La superficie utile desunta dalla planimetria ricostruita con misure assunte sul posto risulta 21,21 m² mentre la superficie lorda 21,41 m².

Volume tecnico (p.lla 88 sub. 8)

Manufatto adibito a centrale termica al piano terra adiacente all'appartamento costituito da una struttura in muratura portante con solaio in latero cemento e manto in tegole marsigliesi.

La superficie utile desunta dalla planimetria ricostruita con misure assunte sul posto risulta 7,40 m² mentre la superficie lorda 9,17 m².

Tettoia (p.lla 88 sub. 8)

Tettoia adibita a rimessa macchine e attrezzi con pavimentazione in cemento, struttura in acciaio e copertura in lamiera grecata verniciata; il lato est risulta tamponato con lamiera grecata; la tettoia risulta di dimensioni superiori a quella riportata in catasto e la porzione in eccesso ricade per gran parte nel resede di altra proprietà (vedi allegato 39).

La superficie desunta dalla planimetria ricostruita con misure assunte sul posto è 113,15 m².

Fabbricato secondario accessorio con resede esclusivo (p.lla 372 subb. 5-6)

Fabbricato in muratura portante con facciate intonacate e tinteggiate colore ocra chiaro; tetto a capanna con solaio in legno, tavelloni e sovrastante manto in tegole e coppi; pavimentazione in ceramica e pareti interne intonacate e tinteggiate.

L'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento ma dotato dei seguenti impianti:

- elettrico sottotraccia monofase 220V costituito da linee luci e linee prese collegate all'interruttore magnetotermico;
- idrico-sanitario sottotraccia con linea di distribuzione per bagno con boiler elettrico per il quale non risulta l'allaccio alla fognatura pubblica ovvero autorizzazione allo scarico fuori fognatura.

Completano l'unità immobiliare il resede occupato da un marciapiede perimetrale pavimentato in cotto e terreno con finitura parte a ghiaia e parte a verde.

Le superfici desunte dalle planimetrie ricostruite con misure assunte sul posto risultano:

Piano terra	 soggiorno (h 3,11/3,80)	 Sup. utile	25,92 m ²
Piano terra	 cucina (h 2,49/3,22)	 Sup. utile	8,80 m ²
Piano terra	 bagno (h 2,30/3,03)	 Sup. utile	5,30 m ²
Piano primo	 camera (h 2,28/3,26)	 Sup. utile	17,58 m ²

per una superficie totale utile dei locali abitabili pari a 57,60 m² ed una superficie totale lorda dei locali abitabili pari a 71,49 m² oltre ad un accessorio (forno) con superficie utile di 6,19 m² e superficie lorda di 10,48 m² ed un resede di 131 m².

Autorimessa (p.lla 372 sub. 7)

Fabbricato in muratura portante con facciate intonacate e tinteggiate colore ocra chiaro privo della porta di accesso; tetto a capanna con solaio in legno, tavelloni e sovrastante manto in tegole e coppi; pavimentazione in ceramica e pareti interne intonacate al grezzo; impianto elettrico su canaletta.

La superficie utile desunta dalla planimetria ricostruita con misure assunte sul posto risulta 20,82 m² mentre la superficie lorda 25,49 m².

L'intera proprietà pignorata confina con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] (p.lle 200, 358, 361, 364), [REDACTED] (p.la 354).

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.**

La descrizione dell'immobile allo stato attuale risulta conforme a quella contenuta nei pignoramenti trascritti in data 07/11/2023 ai nn° 5013 R.G. e 3725 R.P., 16/07/2025 ai nn° 3297 R.G. e 2494 R.P. e 16/10/2025 ai nn° 4644 R.G. e 3485 R.P..

La descrizione catastale riportata nei pignoramenti trascritti in data 16/07/2025 ai nn° 3297 R.G. e 2494 R.P. e 16/10/2025 ai nn° 4644 R.G. e 3485 R.P. risulta conforme allo stato attuale.

La descrizione catastale riportata nel pignoramento trascritto in data 07/11/2023 ai nn° 5013 R.G. e 3725 R.P., non risulta conforme allo stato attuale per effetto delle variazioni catastali n° SI0030074 del 19/03/2025 (con la quale l'unità immobiliare censita al Foglio 14 p.lla 88 sub. 3 ha assunto l'attuale identificativo sub. 10) e n° SI0030075 del 19/03/2025 (con la quale le unità immobiliari censite al Foglio 14 p.lla 372 subb. 1-2-3-4 hanno assunto gli attuali identificativi sub. 5-6-7).

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.

Vista il Decreto del G.E. del 08/08/2024 si è provveduto a procedere con la redazione delle variazioni catastali con procedura PREGEO e DOCFA.

A seguito delle variazioni catastali presentate i beni interessati risultano censiti al Catasto Fabbricati nel comune di Montepulciano al Foglio 14:

- particella 88 – sub. 10 - categoria A/4 (Abitazione popolare) – classe 1 - consistenza 8,5 vani - Superficie catastale totale 190 m² - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 181 m² - rendita € 377,53 - indirizzo via del carriolo n. 18 Piano T-1.
- particella 372 – subb. 5 e 6 - categoria A/4 (Abitazione popolare) – classe 4 - consistenza 4 vani - Superficie catastale totale 82 m² - Superficie catastale totale escluse aree scoperte 74 m² - rendita € 289,22 - indirizzo via del carriolo n. 18 Piano T.
- particella 372 – sub. 7 - categoria C/6 (Autorimessa) – classe 4 - consistenza 21 m² - Superficie catastale 25 m² - rendita € 33,62 - indirizzo via del carriolo n. 18 Piano T.

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

Vista l'assenza di pratiche edilizie con esplicito riferimento alla destinazione d'uso dei Fabbricati viene desunta dagli atti catastali ai sensi dell'art. 9-bis del Testo unico Edilizia (DPR 380/2001):

- il fabbricato di cui alla p.lla 88 sub. 10 (ex sub. 3) risultava censito al Catasto Fabbricati come civile abitazione dal 18/01/1997; nell'Atto di compravendita a rogito Notaio Amorosa del 02/05/1997 lo stesso fabbricato veniva descritto come appartamento destinato a civile abitazione; si presume pertanto la destinazione residenziale per i locali al piano primo;
- i fabbricati di cui alla p.lla 88 sub. 8 risultano pertinenziali al fabbricato di civile abitazione;
- i fabbricati di cui alla p.lla 372 risultavano censiti al Catasto Terreni come Fabbricato rurale; nell'Atto di compravendita a rogito Notaio Amorosa del 02/05/1997 gli stessi fabbricati venivano descritti come fabbricati rurali (ex p.lla 289); si presume pertanto la destinazione agricola.

Ai sensi del vigente Piano Operativo l'area ricade in "ZONA AGRICOLA" nell'UTOE 3AB - ambito della "pianura bonifica", normato dall'art. 67 delle N.T.A.; gli immobili sono classificati "C3" e risultano normati dagli articoli 19, 22 e 23 delle N.T.A.; la zona di Piano Operativo risulta anche dal Certificato di destinazione urbanistica richiesto ed allegata nella prima relazione depositata.

A seguito dell'estensione del pignoramento non si è provveduto con la richiesta di un nuovo certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 in quanto terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti al Catasto Fabbricati con superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima inferiore a 5.000 m².

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.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. ai sensi art. 2 L. 662/1996 n° prot. 10977 del 05/06/1997 (protocollo speciale 143/97) presentata dal [REDACTED] per manutenzione straordinaria dell'abitazione censita al Foglio 14 p.lla 88 sub. 3.
- D.I.A. ai sensi art. 2 L. 662/1996 n° prot. 22408 del 22/11/1997 presentata dal [REDACTED] per manutenzione straordinaria dell'abitazione censita al Foglio 14 p.lla 88 sub. 3; la pratica risulta invalidata in quanto non sono state presentate le integrazioni richieste dal comune con nota del 26/11/1997.
- Concessione Edilizia n° 296/1999 rilasciata in data 26/09/1999 a seguito di domanda prot. n° 14983 del 16/07/1999 presentata dal [REDACTED] per la realizzazione di pozzo ad uso idropotabile.

Per la verifica della conformità urbanistica si è tenuto conto, oltre alle pratiche edilizie, della documentazione di seguito elencata:

- foto aerea del 1954;

- foto aerea del 1975;
- foto aerea del 1996;
- foto aerea del 2023;
- Mappa d'impianto del Catasto Terreni (circa 1940);
- Estratto di Mappa del 2024;
- Planimetria Catasto Fabbricati del 1997;
- Planimetria Catasto Fabbricati del 2010;
- Estratto Trascrizione Atto del 1997;
- Estratto Atto del 2013.

Abitazione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 88 sub. 10

Dallo studio della documentazione, con particolare riferimento all'Atto Notaio Bersotti rep. 15/02/2013 (art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001), la costruzione del fabbricato risulta in data anteriore al 01/09/1967; per la verifica della conformità urbanistica vengono prese a riferimento le planimetrie catastali in atti al 18/01/1997; dal confronto con le planimetrie dello stato attuale risulterebbero le seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso con ristrutturazione per diversa distribuzione degli spazi interni del piano terreno e modifiche ai prospetti;
- inserimento di una scala per il collegamento tra il piano terreno e il piano primo;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
- realizzazione di una terrazza al posto della copertura al piano primo.

Le difformità risultano sanabili tramite la presentazione di un Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014; si presume un costo totale per la regolarizzazione urbanistica pari a 19.000,00 € comprensivo di spese tecniche, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, diritti e oblazione.

Fabbricati censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 88 sub. 8

Dallo studio della documentazione tutti i manufatti rappresentati con il subalterno 8 (portico, volume tecnico e tettoia) risultano edificati successivamente al 01/09/1967 senza titolo edilizio. Visto che l'area risulta in classe C3 (art. 23 N.T.A. del Piano Operativo) e il fabbricato è ricompreso nelle invarianti strutturali, la sanatoria risulta possibile solo ed esclusivamente attraverso la presentazione di un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi dell'art. 73 della L.R. 65/2014.

Visto che l'eventuale sanabilità delle difformità rilevate non può essere considerata certa in assenza di specifico provvedimento amministrativo favorevole, la valutazione sarà effettuata stimando il valore di tali immobili esclusivamente come area ovvero non considerando eventuali

costi di demolizione in quanto da intendersi ricompresi nelle detrazioni apportate per assenza garanzie per vizi.

Fabbricati censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 372 subb. 5 e 6

Dallo studio della documentazione, con particolare riferimento all'Atto Notaio Bersotti rep. 15/02/2013 (art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001), la costruzione del fabbricato risulta in data anteriore al 01/09/1967; per la verifica della conformità urbanistica vengono prese a riferimento le planimetrie catastali in atti al 14/06/2010; dal confronto con le planimetrie dello stato attuale risulterebbero le seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso da agricolo e residenziale;
- modifiche al fabbricato accessorio ad uso forno;

Le difformità risultano sanabili tramite la presentazione di un Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n° 65/2014; si presume un costo totale per la regolarizzazione urbanistica pari a 9.000,00 € comprensivo di spese tecniche, oneri di urbanizzazione, diritti e oblazione.

Si precisa che i costi per la regolarizzazione edilizia sono puramente indicativi e che potrebbero sensibilmente variare al momento della presentazione delle pratiche di sanatoria per effetto di eventuali modifiche alle normative, alle tariffe e ai diritti applicati.

Visto che sono stati ravvisati abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale sarà cura del tecnico scrivente consegnare copia cartacea della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica.

Non è stata riscontrata presenza di rifiuti speciali.

12) Accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte.

Dalle ricerche effettuate presso la Direzione Provinciale di Siena - Ufficio Territoriale di Montepulciano, non risultano contratti di locazione in essere.

Per l'immobile censito al Foglio 14 P.IIa 372 Sub. 5-6 (ex subb. 1-3) risulta contratto di comodato a tempo indeterminato anno 2023 serie 3X n. 38 attivo dal 01/04/2023 a favore di [REDACTED].

Al momento dell'ultimo sopralluogo, effettuato unitamente al custode giudiziario in data 12/01/2026, gli immobili sono risultati occupati dagli esecutati a fini diversi dall'abitativo.

13) Alleghi, 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.

Dall'estratto per riassunto del Registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Lusciano risulta che la [REDACTED] si è unita in matrimonio il 29/12/1993.

Tra le annotazioni risulta quanto segue:

- "con atto in data 11/10/2011 a rogito del Notaio Maria Patrizia Bersotti del distretto notarile di Sinalunga gli sposi a norma dell'art. 162 II comma del Codice civile hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali";
- "con atto in data 21/11/2011 Rep. 60086/18157 a rogito del Notaio Maria Patrizia Bersotti del distretto notarile di Sinalunga gli sposi [REDACTED] e [REDACTED], hanno stipulato convenzione matrimoniale (art. 167 C.C.) (fondo patrimoniale)."

Dall'atto a rogito del Notaio Maria Patrizia Bersotti del distretto notarile di Sinalunga del 15/02/2013 Rep. 62083/19575 risulta omologa di verbale di separazione del Tribunale di Montepulciano in data 24/01/2013 procedimento n° 466/012 tra gli sposi [REDACTED] e [REDACTED].

Si allegano i certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montepulciano dai quali si evince che alla data del 12/01/2026 il [REDACTED] è residente [REDACTED] mentre la [REDACTED].

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).

I beni non risultano occupati dal coniuge divorziato a seguito di assegnazione casa coniugale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Per le caratteristiche degli impianti si rimanda a quanto riportato al punto 7).

Dalle ricerche effettuate le unità immobiliari residenziali risultano sprovviste dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto è stato provveduto, ai sensi delle normative vigenti in materia di rendimento energetico, alla redazione degli stessi:

- l'abitazione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 88 sub. 10 dal calcolo effettuato ricade nella classe energetica "F".
- l'abitazione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 14 particella 372 sub. 5 dal calcolo effettuato ricade nella classe energetica "G".

Per il fabbricato ad uso magazzino non si produce la certificazione energetica ai sensi del *"Decreto del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione"*, per il quale sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica *"i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno")* (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.). (Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE - lettera I).

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.).

Viste le caratteristiche del bene non si ritiene vantaggioso per la procedura il frazionamento in due o più lotti.



17) Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna. Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi.

Secondo l'International Valuation Standards "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Questo valore viene determinato nel caso specifico mediante il procedimento con il metodo di stima mono-parametrica; tale metodologia si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e più immobili omogenei ad esso, compravenduti di recente e facenti parte dello

stesso segmento di mercato (comparabili); l'omogeneità del campione è ricercata basandosi su elementi di comparazione che permettano di far emergere, in maniera oggettiva, le necessarie similitudini all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; il segmento di mercato viene, difatti, definito come l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico estimativa.

Dalle ricerche effettuate presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate degli Atti di compravendita di unità immobiliari residenziali sono emersi i seguenti prezzi medi:

Atto aprile 2022	- superficie	114,50 m ²	- valore	115.000,00 €	- prezzo al m ²	1004,37 €
Atto ottobre 2022	- superficie	78,00 m ²	- valore	55.000,00 €	- prezzo al m ²	705,13 €
Atto novembre 2022	- superficie	90,00 m ²	- valore	50.000,00 €	- prezzo al m ²	555,56 €
Atto novembre 2024	- superficie	87,00 m ²	- valore	90.000,00 €	- prezzo al m ²	1034,48 €

Per un prezzo medio pari a circa 824,89 €/m² da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili).

Appartamento del Fabbricato principale (p.lla 88 sub. 10)

Superficie Abitativa	(181,00 m ² x 100%) =	181,00 m ²
Superficie terrazze (fino a 25 m ²)	(25,00 m ² x 30%) =	7,50 m ²
Superficie terrazze (fino a 25 m ²)	(12,46 m ² x 10%) =	1,25 m ²
Superficie totale	=	189,75 m ²

Valore di mercato: 189,75 m ² x 824,89 €/m ²	=	156.522,88 €
Detrazione 15% per stato di manutenzione	=	-23.478,43 €
Detrazione per sanatoria edilizia	=	-19.000,00 €
Valore finale	=	114.044,45 €

Fabbricato secondario con autorimessa e accessorio (p.lla 372 subb. 5-6-7)

Superficie Abitativa	(71,49 m ² x 100%) =	71,49 m ²
Superficie accessori indiretti non comunicanti (forno)	(10,48 m ² x 25%) =	2,62 m ²
Aree scoperte (fino alla superficie abitativa)	(71,49 m ² x 10%) =	7,14 m ²
Aree scoperte (oltre la superficie abitativa)	(58,51 m ² x 2%) =	1,19 m ²
Autorimessa	(25,49 m ² x 50%) =	12,74 m ²
Superficie totale	=	95,18 m ²

Valore di mercato: 95,18 m ² x 824,89 €/m ²	=	78.513,03 €
Detrazione per sanatoria edilizia	=	-9.000,00 €
Valore finale	=	69.513,03 €

Terreno (p.la 363)

Nella Stima dei terreni si è fatto riferimento ai valori medi dei terreni agricoli espressi dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Siena riferiti all'anno 2024 in linea con le quotazioni del mercato immobiliare.

Consistenza 0,1465 Ha
Valore agricolo medio Regione agraria n° 6 - prato arborato 6.386,00 €/Ha
Valore commerciale: 0,1465 Ha x 6.386,00 €/Ha = 935,55 €

Terreno (p.lle 357, 359, 362 e 88 parte)

Nella Stima dei terreni si è fatto riferimento ai valori medi dei terreni agricoli espressi dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Siena riferiti all'anno 2024 in linea con le quotazioni del mercato immobiliare.

Consistenza 0,1088 Ha
Valore agricolo medio Regione agraria n° 6 - "resedi e similari" 78.734,00 €/Ha
Valore commerciale: 0,1088 Ha x 78.734,00 €/Ha = 8.566,26 €

Riepilogo valori finali

Valore Appartamento del Fabbricato principale	=	114.044,45 €
Valore Fabbricato secondario con autorimessa e accessorio	=	69.513,03 €
Terreno agricolo	=	935,55 €
Terreni a resede fabbricati	=	8.566,26 €
Per un totale complessivo stimato pari a	=	193.059,29 €
Detrazione 15% per assenza garanzie per vizi	=	-28.958,89 €
Valore finale	=	164.100,40 €
Valore finale arrotondato	=	164.000,00 €

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.**

I beni risultano pignorati per l'intero.

19) Nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero.

L'immobile risulta pignorato per il diritto di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Si rimanda a quanto relazionato al punto 11).



Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

ALL_01-TRASCRIZIONE 2013-RP1210

ALL_02-TRASCRIZIONE 2013-RP551

ALL_03-TRASCRIZIONE 2011-RP2806

ALL_04-TRASCRIZIONE 1997-RP 1150

ALL_05-TRASCRIZIONE 1995-RP1754

ALL_06-ATTO COMPRAVENDITA REP. 1402-1997

ALL_07-ATTO COMPRAVENDITA REP. 9991-2011

ALL_08-ATTO COMPRAVENDITA REP. 62083-2013

ALL_09-ATTO COMPRAVENDITA REP. 62355-2013

ALL_10-COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE REP. 60086-2011

ALL_11-TRASCRIZIONE 2011-RP2877

ALL_12-TRASCRIZIONE 2014-RP240

ALL_13-TRASCRIZIONE 2023-RP3725

ALL_14-TRASCRIZIONE 2024-RP 362

ALL_15-TRASCRIZIONE 2025-RP2494

ALL_16-TRASCRIZIONE 2025-RP3485

ALL_17-VISURE STORICHE CATASTO TERRENI AL 05-05-2026

ALL_18-VISURE STORICHE CATASTO FABBRICATI AL 05-05-2026

ALL_19-ESTRATTO MAPPA AL 13-03-2024

ALL_20-TIPO MAPPALE PLLA 372

ALL_21-ESTRATTO DI MAPPA AL 05-05-2026

ALL_22-PLANIMETRIE CATASTO FABBRICATI AL 13-03-2024

ALL_23-DOCFA PLLA 88

ALL_24-DOCFA PLLA 372

ALL_25-PLANIMETRIE CATASTO FABBRICATI AL 05-05-2026

ALL_26-ELABORATO TECNICO DI RICONFINAZIONE

ALL_27-APE FABBRICATO PLLA 88

ALL_28-APE FABBRICATO PLLA 372

ALL_29-ESTRATTO PIANO OPERATIVO

ALL_30-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALL_31-DIA 10977-1997

ALL_32-DIA_22408-1997

ALL_33-CONCESSIONE EDILIZIA 296-1999

ALL_34-CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE MONTEPULCIANO

ALL_35-CERTIFICATO UFFICIO ANAGRAFE LUSCIANO

ALL_36-RICERCHE LOCAZIONI AGENZIA ENTRATE

ALL_37-DOCUMENTAZIONE STORICA

ALL_38-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL_39-ELABORATO GRAFICO STATO CATASTALE

ALL_40-ELABORATO GRAFICO PIANO TERRA P.LLA 88

ALL_41-ELABORATO GRAFICO PIANO PRIMO P.LLA 88

ALL_42-ELABORATO GRAFICO P.LLA 372

ALL_43-ATTESTAZIONE AVVENUTA TRASMISSIONE

ALL_44_RELAZIONE SINTETICA

ALL_45_RELAZIONE DI STIMA IN FORMA ANONIMA

La presente relazione peritale è stata trasmessa al creditore procedente, ai creditori intervenuti, al custode giudiziario, all'esecutato non costituito e all'esecutata costituita attraverso il legale incaricato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata al 10/06/2026 per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c.

Lucignano, lì 22 maggio 2026

Il Tecnico incaricato

Geometra Gianluca Palazzi

