



TRIBUNALE DI SIENA



CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.116/2024 riunita al n.157/2020

PROMOSSA DA: **POPP-1 SRL**

NEI CONFRONTI DI: **XXXXXXXXXX**

GIUDICE: **Dott.ssa MARTA DELL'UNTO**

Ill.mo Sig. Giudice,

Il sottoscritto **Dott. Giuseppe VANNINI**, nato a Siena il 24 marzo 1966, iscritto

all'Albo Professionale dei Dottori Agronomi al n° 185 presso l'Ordine dei Dottori

Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Siena ed esercitante la libera

professione in Poggibonsi (SI) Via Montesanto n° 5 E-mail

info@giuseppegvannini.com nominato dal GE Dott. Flavio Mennella con ordinanza di

riunione procedure del 8/12/2024 Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in

oggetto, deposita la seguente relazione peritale in esecuzione dell'incarico affidatogli.

INDICAZIONI PERITALI

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

precedente 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) accerti 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; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi.

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;

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. 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;

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, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

anteriamente 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;

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.

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.

In sede di udienza del 7/03/2025 il GE Dott. Flavio Mennella ha incaricato il sottoscritto di rivalutare il LOTTO 2 della procedura portante RGE 157/2020 verificando la possibilità di creare un unico lotto con i beni pignorati nella presente procedura riunita.

RISPOSTE ALLE INDICAZIONI PERITALI

In sede di udienza di conferimento dell'incarico viene sostituito il debitore nella custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. Ill.ma, quale custode dell'immobile pignorato, l'Istituto Vendite Giudiziarie per i Tribunali di Arezzo – Montepulciano – Siena, assegnando al predetto istituto, in qualità di ausiliario del G.E., tra gli altri compiti quello di assistere il sottoscritto esperto stimatore nell'accesso all'immobile pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare i primi accessi all'immobile pignorato contestualmente ai primi accessi del C.T.U., da svolgersi unitamente alla presenza del sottoscritto.

Il primo sopralluogo presso il bene pignorato oggetto della procedura esecutiva sito nel comune di Monticiano (SI) Loc. Case Sparse n.1 è stato effettuato dal sottoscritto il 24/1/2025 con la presenza del custode giudiziario nominato **(Allegato A)**.

RISPOSTA AL PUNTO N. 1

Il sottoscritto, avendo preliminarmente verificato la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. mediante l'esame degli atti (estratto del catasto, certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), non rileva nessun documento mancante o inidoneo ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 2

Lo scrivente ha acquisito il foglio di mappa, la visura catastale, la planimetria, come pure le copie integrali dei titoli di provenienza (atti di compravendita RP XX dell'anno 1986 e RP XX dell'anno 2009) ai debitori esecutati dell'immobile pignorato (**Allegato B**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 3

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti risulta essere:

- **Trascrizione nn. XXXXX** del 28/03/2014 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da revoca di atti soggetti a trascrizione del 14/03/2014 rep. 348/2014 emesso da Tribunale di Siena a favore di XXXX nata a Chiusdino (SI) il XXXX CF: XXXXXX contro XXXX nato a Firenze il XXXXXX C.F: XXXXXXXX, XXXXXXXX nata a Chiusdino (SI) il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXX, gravante sull'immobile oggetto della procedura.

- **Iscrizione nn. XXXXX** del 01/06/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 27/05/2016 rep. 510/438 a favore di BANCA CRAS CREDITO COOPERATIVO-CHIANCIANO TERME-COSTA ETRUSCA-SOVICILLE con sede in Sovicille (SI) C.F: 00049280522 contro XXXXXX nato a Firenze il XXXXX C.F: XXXX, XXXXXX nata a Chiusdino (SI) il XXXXXXXX C.F: XXXXXXXX, capitale € 100.000,00 totale € 200.000,00 durata 2 anni e 8 mesi gravante sull'immobile oggetto della procedura.

- **Iscrizione nn. XXXXX** del 21/01/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto

ingiuntivo del 12/12/2018 rep. 1816 emesso dal Tribunale di Siena a favore di

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA C.F: 00884060526 contro XXXXXXXX

nato a Firenze il XXXXXXXXX C.F: XXXXXXXXX, XXXXXXXXX nata a Chiusdino (SI) il

XXXXXXX C.F: XXXX, XXXXXXXXX con sede in Monticiano (SI) C.F: XXXXXX,

capitale € 573.442,04 totale € 600.000,00 gravante sugli immobili identificati al

Comune di Monticiano (SI) Fg.10 P.Ila 15, Fg.10 P.Ila 26 Sub.3 e Sub.5, Fg.10 P.Ile

13, 14, 2, 241, 25, 4, 406, 465, 471, 538, 539 ed al conume di Chiusdino (SI) Fg.70

P.Ila 77 Sub.3.

- **Trascrizione nn. XXXXX** del 30/07/2024 nascente da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/06/2024 rep. 1667 emesso da Ufficiale

Giudiziario del Tribunale di Siena a favore di POPP-1 SRL con sede in Milano C.F:

12122940963 contro XXXXXXXXXX nato a Firenze il XXXXXX C.F: XXXXXXXXX,

XXXXXXXXXX nata a Chiusdino (SI) il XXXXXX C.F: XXXXXXXXX gravante

sull'immobile oggetto della procedura.

Si allega l'elenco sintetico delle formalità del Servizio di Pubblicità Immobiliare

dell'Ufficio Provinciale di Siena relativo ai debitori eseguiti (**Allegato C**).

La particella 15 del Foglio 10 ricade in territorio aperto esterno al perimetro

urbanizzato e alle UTOE (artt. 71 e 72 delle N.T.A. del P.O. area ricadente nella

schedatura del patrimonio urbanistico edilizio esistente con scheda n. 05 – Casa

Venti); Aree di pertinenza dei BSA esterna al perimetro del territorio urbanizzato (art.

100 delle N.T.A.) ed in parte area protetta (Sito Natura 2000 - Zone Speciali di

Conservazione ZSC - Alta Val di Merse. Non vi è vincolo paesaggistico.

RISPOSTA AL PUNTO N. 4

Il fabbricato pignorato con il terreno circostante non è interessato da vincoli od oneri

di natura condominiale.

RISPOSTA AL PUNTO N. 5

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici ed il bene non risultano gravato da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL PUNTO N. 6

Non si rilevano formalità, vincoli e oneri al di fuori delle iscrizioni e delle trascrizioni indicate al precedente punto n.3 i cui costi necessari alla loro cancellazione risultano essere di:

- € 294,00 che include l'imposta ipotecaria, l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria, per la cancellazione della domanda giudiziale.

- l'imposta ipotecaria (pari allo 0,5% del valore del debito, con un minimo di 200 €), l'imposta di bollo (59 €) e la tassa ipotecaria (35 €), per un totale di 94 € di oneri fissi più l'imposta proporzionale per la cancellazione dell'ipoteca volontaria.

- € 94,00 per oneri di cancelleria a cui si aggiunge l'imposta ipotecaria pari allo 0,5% del valore del debito (con un minimo di € 200), + € 59,00 di imposta di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale.

- € 200,00 (imposta ipotecaria) + € 59,00 (bollo) + € 35,00 (tassa ipotecaria) per la cancellazione del verbale di pignoramento.

RISPOSTA AL PUNTO N. 7

Trattasi di un fabbricato residenziale ex rurale con ampio spazio aperto pertinenziale ad uso di piazzale, parco e giardino, quest'ultimo esteso su una superficie di mq 2634, ubicato a circa un chilometro dall'abitato di Monticiano in Loc. Casa ai Venti Via Case Sparse n.1 avente accesso carrabile sia lungo la strada comunale della Canonica sia lungo la strada provinciale 73bis senese-aretina, quest'ultimo accesso si rende possibile usufruendo della viabilità esclusiva derivante dall'accorpamento del

LOTTO 2 della procedura portante RGE 157/2020 (foto da n.1 a n.5) come meglio specificato al successivo punto n.16.

L'edificio è un casale situato in posizione collinare e panoramica, di remota

edificazione ma ristrutturato totalmente nell'anno 1993 mantenendo la pianta originaria, effettuando sopraelevazione del piano primo con apertura di finestre,

rifacimento del tetto a doppia falda, consolidamento perimetrale delle fondazioni con

costruzione di cordoli e pali in calcestruzzo armato con scannafosso, rifacimento

degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento. Nel fronte sud del resede circostante

c'è un cover auto in legno di circa 30 mq per il ricovero di due autovetture. La facciata

è in pietra facciavista tipica del casale della campagna toscana, con infissi in legno e

vetro camera, persiane esterne a due ante, tetto in laterizio con travi in cemento.

Internamente si sviluppa su due piani fuori terra con pavimentazioni in marmo giallo

di Siena anche nella scala di collegamento tra i piani terreno e primo, piastrelle in

ceramica nella cucina e bagni, altezza al piano terreno di m 3,00 ed al piano primo da

m 3,45 a m 2,25 (media m 2,85). Gli impianti elettrico e idrico sono autonomi come

pure il riscaldamento alimentato a GPL (con serbatoio fuori terra di capacità L 1.750

posizionato nel resede pertinenziale) con caldaia murale a condensazione +

termosifoni e termocamino a pellet nel soggiorno del piano terreno.

Il piano terreno ha l'accesso principale dalla grande loggia di **mq 16** sul fronte ovest,

oltre ad un ulteriore accesso diretto di servizio sul fronte est, protetto da una tettoia

esterna in legno di circa 45 mq, sulla lavanderia/centrale termica di **mq 11**: si

sviluppa con ingresso, ripostiglio/centrale termica, soggiorno, cucina, disimpegno, studio/libreria, camera da letto, bagno per una superficie complessiva utile lorda di

mq 151 (foto da n.6 a n.26). Al piano primo si accede dalla scala interna e si

sviluppa con disimpegno, due bagni, tre camere (una delle quali con bagno e vasca

idromassaggio), guardaroba per una superficie complessiva utile lorda di **mq 160**

(foto da n.27 a n.43) oltre a balcone con vista panoramica di **mq 19**. Il bene appare

ben mantenuto, in condizioni di conservazione ordinarie, con qualche lesione di

modesta entità della muratura interna al piano terreno sul versante nord-ovest,

verosimilmente dovuta ad assestamenti strutturali seguiti agli interventi sopracitati di

consolidamento delle sottofondazioni.

Non vi sono forme di condominio né millesimi di parti comuni.

Confini: strada comunale della Canonica, XXXXXXXXXX, salvo se altri.

L'immobile pignorato risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siena alla

sezione fabbricati e terreni del comune di Monticiano (SI) intestato al XXXXXXXXXX

(debitore esecutato) per l'intero usufrutto ed alla XXXXXXXX (debitrice esecutata) per

l'intera nuda proprietà.

Quanto sopra risulta così di seguito catastalmente individuato come da estratta

documentazione catastale allegata (**Allegato B**):

Comune di Monticiano – Catasto Fabbricati

<u>Destinazione</u>	<u>Prop.</u>	<u>Fg</u>	<u>P.Ila</u>	<u>Sub</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons</u>	<u>Sup.</u>	<u>Rendita €</u>	<u>Foto</u>
Abitazione	1/1	10	15	5	A/7	U	11 vani	338mq	€ 1.477,07	Da 1 a 43

Comune di Monticiano - Catasto Terreni

<u>Fg.</u>	<u>P.Ila</u>	<u>Porz.</u>	<u>Qualità classe</u>	<u>Sup.</u>			<u>Reddito</u>		<u>Foto</u>
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
10	15		ente urbano		27	96			Da 1 a 5

I debitori esecutati non risultano titolari di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati.

RISPOSTA AL PUNTO N. 8

Il bene immobile oggetto del presente pignoramento immobiliare trova

corrispondenza tra la descrizione dei cespiti nel titolo di provenienza e quella contenuta nell'atto di pignoramento, non riscontrando difformità e/o porzioni aliene.

RISPOSTA AL PUNTO N. 9

Non occorre effettuare variazioni per aggiornamenti catastali fatta eccezione per l'accatastamento del cover auto e della tettoia sul fronte est del fabbricato per il quale il sottoscritto stima un costo di € 1.000 per tipo mappale, € 500 per Docfa ed € 200 per spese vive, per un totale di € 1.700,00. Sull'area interessata da tali manufatti non insiste vincolo paesaggistico e la loro realizzazione risulta in edilizia libera in base all'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo non ricadendo nell'area protetta zona speciale di conservazione dell'alta Val di Merse. La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta conforme allo stato di fatto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 10

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – Piano Operativo - per la particella pignorata è: territorio aperto esterno al perimetro urbanizzato e alle UTOE (artt. 71 e 72 delle N.T.A. del P.O); area ricadente nella schedatura del patrimonio urbanistico edilizio esistente con scheda n. 05 – Casa Venti (**Allegato E**); aree di pertinenza dei BSA esterna al perimetro del territorio urbanizzato (art. 100 delle N.T.A.); in parte: Aree protette e Siti Natura 2000 (Zone Speciali di Conservazione ZSC) Alta Val di Merse, come indicato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monticiano (**Allegato D**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 11

Il fabbricato in oggetto è conforme, con le precisazioni di seguito riportate, alle autorizzazioni, concessioni amministrative e pratiche edilizie di riferimento a seguito della richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Monticiano ed alla disamina delle medesime, reperite ed inoltrate allo scrivente dall'amministrazione

comunale, oltre ai successivi relativi riscontri tecnici peritali ed accertamenti in loco.

Non è stata fornita al sottoscritto la dichiarazione di abitabilità.

L'elenco cronologico delle pratiche edilizie fornite dall'amministrazione comunale

risulta essere:

- PRATICA EDILIZIA N. 42/1986 C.E. N.40 del 22/11/1986 (Sopraelevazione, ristrutturazione e sistemazione di un fabbricato per civile abitazione).

- ART N. 26 L.47/1985 prot. 1699 del 19/4/1991 (Rifacimento impianti, creazione di locali per centrale termica e ripostiglio con apertura porta, apertura di una porta alla camera del piano primo, spostamento di una porta del bagno).

- PRATICA EDILIZIA N. 8/1992 A.E. N.6 del 4/3/1992 (Costruzione di un muretto di recinzione con soprastante ringhiera).

- PRATICA EDILIZIA N. 40/1992 C.E. N.58 del 24/08/1992 (Sistemazioni esterne del fabbricato denominato Casa ai Venti con realizzazione di muretto di recinzione, piazzale di sosta, sistemazione di un passaggio esistente).

- PRATICA EDILIZIA N. 8/1995 C.E. N.5 del 19/04/1995 (Installazione di un serbatoio di GPL a servizio del fabbricato).

Rispetto alla tavola dello stato finale allegata all'ART N. 26 L.47/1985 prot. 1699 del

19/4/1991 – ultimo stato dei luoghi depositato - si possono riscontrare alcune diverse distribuzioni degli spazi interni ai piani terreno e primo dell'abitazione: al piano terreno non si rileva il tramezzo di separazione tra i locali ripostiglio e centrale

termica; al piano primo non è stata realizzata la seconda porta di accesso alla camera centrale mentre è stato realizzato un muretto divisorio nel bagno sul fronte sud. Per la regolarizzazione di tali distribuzioni di spazi interni occorre procedere ad

una Comunicazione di Inizio Lavori "Tardiva" ai sensi art. 136 c. 6 LR 65/2014 con il

pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00 considerando ulteriori €

1.000,00 di spese tecniche per un totale di € 2.000,00.

RISPOSTA AL PUNTO N. 12

Il bene pignorato è occupato dai debitori esegutati XXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXXXXXX a titolo di residenza principale come da allegato certificato storico
di residenza e stato di famiglia (**Allegato F**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 13

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esegutati
(**Allegato G**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 14

L'immobile pignorato risulta occupato dai debitori esegutati.

RISPOSTA AL PUNTO N. 15

Come già menzionato al punto n.7 gli impianti esistenti sono tutti autonomi. I debitori
esegutati hanno fornito al sottoscritto le dichiarazioni di conformità degli impianti
elettrico e termoidraulico (**Allegato H**) e l'attestato di prestazione energetica in corso
di validità dell'intero edificio, risultante in classe E con una prestazione energetica
globale pari a 169,77 kWh/mq/anno (**Allegato I**).

RISPOSTA AL PUNTO N. 16

L'immobile pignorato per le sue caratteristiche ubicative e funzionali risulta
comodamente vendibile in un unico lotto. All'udienza del 7/3/2025 il GE ha incaricato
il sottoscritto di rivalutare il LOTTO 2 della procedura portante RGE 157/2020 – ai cui
allegati si fa riferimento - verificando la possibilità di creare un unico lotto di vendita
con il bene pignorato oggetto della presente relazione peritale nella procedura riunita.
Tale ipotesi risulta condivisibile ed a vantaggio di una maggiore appetibilità di
mercato reciproca dei beni totali posti in vendita in quanto tutte le particelle che
vengono ad essere riunite in un unico lotto di vendita sono confinanti tra loro e vanno

a formare un corpo unico, permettendo altresì di usufruire dell'esistente secondo
accesso carrabile al fabbricato residenziale partendo dalla Strada Provinciale 73.

Pertanto avremo:

LOTTO UNICO

Pregevole casale in pietra tipico della campagna toscana, di **mq commerciali 374,23**

comprendente ampio spazio aperto pertinenziale ad uso di piazzale e giardino esteso

su una superficie di **mq 2634** ed in continuità con terreni circostanti di **mq 29.729**,

ubicato a circa un chilometro dall'abitato di Monticiano in Loc. Casa ai Venti Via Case

Sparse n.1 avente accesso carrabile sia lungo la strada comunale della Canonica sia

lungo la strada provinciale 73bis senese-aretina, il tutto meglio identificato al catasto

fabbricati del Comune di Monticiano al Foglio 10 P.Ila 15 ed al catasto terreni del

Comune di Monticiano al Foglio 10 P.Ile 2, 4, 13, 406, 538, 539, 14, 25, 241(**Foto**

aerea). I terreni circostanti alla P.Ila 15 sono in parte a seminativo incolto, ben tenuti

e puliti (la P.Ila 13 ha un laghetto con vegetazione nell'intorno), in parte a parco-

giardino denominato "Parco d'arte XXXXXX" quest'ultimo creato dal collezionista

XXXXXXXXXXXX in memoria del padre XXXXXXXX e che accoglie più di 20 sculture di

autori italiani e stranieri, in forme figurative o in geometrie astratte, in materiali diversi

dal marmo al travertino, dal bronzo al legno, in parte realizzate in loco in parte

disposte dal proprietario sullo sfondo del paesaggio naturale senese con panorama

su San Galgano e Monte Siepi, adornate da varie essenze vegetali ed alberature

ornamentali (**Foto n.44 e 45**). Confini: Strada comunale della Canonica, Strada

provinciale 73bis senese-aretina, Stada della Merse, XXXX, XXXXXXXX, salvo se

altri.

RISPOSTA AL PUNTO N. 17

Nella determinazione del valore di mercato dell'intero compendio immobiliare lo

scrivente procede al calcolo della superficie commerciale del fabbricato residenziale

partendo dalla superficie lorda di riferimento rilevata dalle risultanze di rilievo

effettuate e convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le

correzioni delle incidenze percentuali dovute alla presenza di pertinenze ed

utilizzando i criteri ed i parametri di calcolo adottati dalla "Consulta Interassociativa

dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena" esponendo analiticamente

gli adeguamenti discrezionali e le correzioni percentuali della stima in virtù delle

specificità delle circostanze e/o anche sulla scorta delle effettive peculiarità degli

immobili oggetto di stima. Per quanto attiene alla determinazione del più probabile

valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, essa viene effettuata

mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai beni immobili di

interesse dei valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale assumendo

come termine di paragone i più probabili valori di mercato di beni immobili simili a

quelli in esame, possibilmente ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso

segmento di mercato, ed eventualmente 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. Per quanto attiene al fabbricato lo scrivente provvede alla

stima del più probabile valore di mercato per superficie commerciale con riferimento

alla destinazione residenziale.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti

sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI): prezzo di mercato unitario, al lordo

delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2024 -

Semestre 2 Provincia: SIENA Comune: MONTICIANO Fascia/zona:

Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA Codice

di zona: R1 Microzona catastale n.: 1 Destinazione: Residenziale

VILLE E VILLINI stato conservativo normale, valore MIN €/mq 920,00 - MAX €/mq

1.350,00

b) Valori agricoli medi della provincia di Siena: viene presa a riferimento la regione

Agraria n.4 – Montagnola – Comuni di Chiusdino, Monticiano, Siena, Sovicille con

valori di riferimento stimati nella misura di €/ha 10.700,00 per i seminativi ed €/ha

98.000,00 per i parchi.

c) Agenzie di intermediazione immobiliare: il prezzo di mercato per l'immobile

descritto come ai punti precedenti, prendendo a riferimento zone paragonabili del

Comune di Monticiano, previo accertamento presso le inserzioni dei portali

immobiliari specializzati, ha confermato i valori dell'OMI e dell'Ufficio del Territorio di

Siena collocandosi nella fascia alta della forbice rilevata dall'Osservatorio in

considerazione della richiesta, sia sul mercato nazionale che internazionale, per beni

simili posti in questo contesto.

Calcolo della superficie commerciale degli immobili del LOTTO UNICO

VILLA/CASALE (Comune di Monticiano Foglio 10 P.III 15)

Tipo superficie	Sup. utile	% correzione	Sup.
Residenziale PT-1	311 mq	1 (nessuna)	311 mq
Ripostiglio-lav.-C.T.	11 mq	0,50 (50%)	5,50 mq
Balcone P1	19 mq	0,25 (25%)	4,75 mq
Loggia PT	16 mq	0,35 (35%)	5,60 mq
Resede-giardino	2.634 mq	311mq x 0,10 (10%)	31,10 mq
		311mq x 0,02 (2%)	6,22 mq
		2012 mq x 0,005 (0,5%)	10,06 mq

TOTALE

374,23 mq

TERRENI E PARCO (circostanti il resede esterno – Comune di Monticiano Foglio 10

P.lle 2, 4, 13, 406, 538, 539, 14, 25, 241) TOTALE **29.729,00 mq**

Calcolo del più probabile valore commerciale di mercato del lotto unico:

Esaminando i comparabili della zona attraverso le associazioni di categoria ed i portali immobiliari specializzati lo scrivente ha reperito la pubblicazione della residenza oggetto della presente relazione (Fg.10 P.Ila 15) posta in vendita su Immobiliare.it, Idealista e Casa.it a € 420.000,00. Dall'analisi di mercato in tale contesto emerge che immobili residenziali con simili caratteristiche sono proposti in vendita con prezzi unitari compresi tra 1.000,00 e 1.300,00 €/mq, i terreni con analoghe caratteristiche adibiti a seminativo a €/ha 10.500,00, per i parchi non si reperiscono comparabili da poter prendere a riferimento. In questa situazione il sottoscritto ritiene congruo collocarsi nella parte alta della forbice dei valori desunti dalle indagini effettuate, stante il pregevole contesto di riferimento, attribuendo un valore unitario al parametro base residenziale di €/mq 1.300,00, per il seminativo €/ha 10.500,00 e per il parco €/ha 98.000,00. Avremo quindi:

VILLA-CASALE (Comune di Monticiano Foglio 10 P.Ila 15)

mq 374,23 x €/mq 1.300,00 = € 486.499,00

Tale valore viene decurtato dell'importo come descritto al punto 9 per regolarizzazioni catastali pari a € 1.700,00 e dell'importo come descritto al punto 11 per regolarizzazioni urbanistiche pari a € 2.000,00, per un totale di € 3.700,00.

Pertanto € 486.499,00 - € 3.700,00 = € 482.799,00

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti, pertanto:

€ 482.799,00 - 15% = € 410.379,15

TERRENI (Comune di Monticiano Foglio 10 P.lle 2, 4, 13, 406, 538, 539, 14, 25, 241)

- seminativo Ha 02.26.05 x €/ha 10.500,00 =€ 23.735,25

- parco (Fg.10 P.Ila 539) Ha 00.71.24 x €/Ha 98.000,00 =€ 69.815,20

TOTALE =€ 93.550,45

Pertanto avremo € 410.379,15 + € 93.550,45 = € 503.929,60

Il totale arrotondato del più probabile valore immobiliare degli immobili del

LOTTO UNICO risulta essere pari a € 503.930,00

(cinquecentotremilanovecentotrenta/00).

RISPOSTA AL PUNTO N. 18

Gli immobili sono pignorati per la quota dell'intera nuda proprietà e dell'intero usufrutto e vendibili nel lotto unico come descritto al punto preceente.

RISPOSTA AL PUNTO N. 19

Gli immobili sono pignorati per la quota dell'intera nuda proprietà e dell'intero usufrutto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 20

Non si rinvencono situazioni di abusivismo edilizio e/o non sanabili.

La presente relazione peritale si compone di n.118 pagine compresi gli allegati.

In virtù di quanto sopra, il sottoscritto, ritiene in fede di aver esaurivamente espletato l'incarico affidatogli dall'Ill.mo Giudice.

Allegati:

A) Relazione di prima ricognizione effettuata assieme al custode IVG.

B) Visura catastale, foglio di mappa, planimetria catastale e copie dei titoli di provenienza della residenza pignorata.

C) Ispezioni Ipotecarie relative alla residenza pignorata.

D) Certificato di Destinazione Urbanistica Fg.10 P.Ila 15.

E) Scheda norma Fg.10 P.Ila 15.

F) Certificato storico di residenza e stato di famiglia.

G) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

H) Dichiarazioni di conformità impianti elettrico e termoidraulico.

I) Attestato di prestazione energetica.

L) Documentazione fotografica.

Poggibonsi, 21 settembre 2025

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI