

Studio Tecnico

*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



eni.c.

Valutatore Certificato UNI 11558:2024  
Livello Avanzato - Certificato n° 01051



## **TRIBUNALE DI SIENA**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 190/2024**

### **RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE**

**Giudice: Dott.ssa Marta DELL'UNTO**

Ubicazione dell'immobile:

**COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA (SI)**

**Via Antonio Gramsci 71**

Studio Tecnico

*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 - 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 - Fax 0577/602793 - Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L - P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) - PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



eni.c.

Valutatore Certificato UNI 11558:2024  
Livello Avanzato - Certificato n° 01051



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

██████████, sede in ██████████, avente Codice  
Fiscale ██████████, rappresentato dall'Avv. ██████████ (C.F.: ██████████)  
del Foro di ██████████ PEC: ██████████ con l'Avv. ██████████ del  
Foro di ██████████ (C.F.: ██████████) elettivamente domiciliata presso e nel loro studio  
in ██████████ PEC: ██████████

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro:

██████████, con sede in ██████████  
██████████, avente P.IVA: ██████████, in persona dell'omonimo titolare Sig. ██████████  
██████████ avente Codice Fiscale: ██████████ rappresentato dall'Avv. ██████████  
██████████ (C.F. ██████████), del Foro di ██████████ con Studio in ██████████  
██████████ PEC: ██████████

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Studio Tecnico

**Geom. Paola Parrini**

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



## RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice dell'esecuzione: Dr.ssa Marta DELL'UNTO

Giuramento: 17/04/2025

Data di accesso: 16/09/2025

Data prossima udienza: 28/11/2025

Il sottoscritto Geom. Paolo Parrini nato a Casole d'Elsa il 06/06/1968 (C.F.: PRRPLA68H06B984L), geometra libero professionista con studio in Poggibonsi Via Salceto 87, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n° 863, PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it), Valutatore Certificato a livello avanzato ai sensi della norma UNI 11558/2014 con certificato n° 010501 rilasciato dalla Società ENIC, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siena, nominato quale perito esperto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr. Flavio Mennella con avviso inviato il 16/04/2025 tramite PEC, dopo aver prestato giuramento di rito, inviato tramite PEC in data 17/04/2025 (**vedi allegato n°1**) per rispondere per scritto alla relazione tecnica di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568-569 c.p.c.

Il Giudice, contestualmente alla nomina dell'esperto stimatore, nominava, quale custode dell'intero compendio pignorato, l'istituto di vendite giudiziarie (I.V.G.) per il tribunale di Siena – I.G.ES. s.r.l., in persone del direttore generale pro-tempore, con sede in Monteriggioni, Via del Pozzo n.c. 1.

## RISPOSTA AI COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

In riferimento agli specifici articoli del c.p.c., ed in riferimento ai quesiti posti dal Giudice per l'esecuzione, l'esperto estimatore provvede a rispondere ai sottostanti numerati quesiti:

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.*

*(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

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

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

*i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

*le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

*se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per*

*integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;*

A seguito dell'incarico ricevuto, dopo aver estratto tutti i documenti presenti nel fascicolo elettronico, il sottoscritto provvedeva ad analizzare la documentazione prevista dall'art. 567 c.2 c.p.c. ritenendola completa.

In particolare sono stati esaminati i seguenti documenti:

- Durante la consulenza tecnica è stata eseguita l'esatta e corretta individuazione dei beni oggetto di relazione nel rispetto dei dati catastali e di quelli emergenti dai registri immobiliari.
- Sono stati verificati i dati catastali che sono risultati corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare; in particolare sono state verificate le visure catastali dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, in ditta al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED], proprietà nella quota di 1/1 che si allegano alla relazione peritale unitamente alle planimetrie catastali e all'elaborato planimetrico (**vedi allegato n°2**) con i seguenti dati:

- o Autorimessa 1: Foglio 100 - Part. 1 - sub. 126 - Categoria C/6 - classe 7 - consistenza Mq. 13 - Superficie catastale Totale Mq. 16 - Rendita: € 55,05;
- o Autorimessa 2: Foglio 100 - Part. 1 - sub. 143 - Categoria C/6 - classe 7 - consistenza Mq. 12 - Superficie catastale Totale Mq. 13 - Rendita: € 50,82;
- o Autorimessa 3: Foglio 100 - Part. 1 - sub. 144 - Categoria C/6 - classe 7 - consistenza Mq. 13 - Superficie catastale Totale Mq. 15 - Rendita: € 55,05;
- o Autorimessa 4: Foglio 100 - Part. 1 - sub. 145 - Categoria C/6 - classe 7 - consistenza Mq. 14 - Superficie catastale Totale Mq. 15 - Rendita: € 59,29.

- I dati catastali attuali, sopra elencati, risultano coerenti con l'atto di pignoramento, nonché con la certificazione notarile e con l'istanza di vendita.
- Anche nei registri immobiliari gli immobili risultano correttamente individuati rispetto ai dati indicati nella visura catastale.

- Sono state verificate le note di trascrizione (trattate ampiamente più avanti) così come i seguenti titoli di provenienza:

- o Atto di Compravendita del 10/04/2020 a rogito del Notaio [REDACTED] Rep. 22.989 trascritto a Siena il 15/04/2020 al n. 1.849, con il quale il sig. [REDACTED] acquistava, la piena proprietà in proprio e quale unico titolare della impresa individuale denominata "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] avente P.IVA: [REDACTED], delle unità immobiliari in oggetto (vedi allegato n°3);

- Dalla lettura dell'atto di provenienza emergono le seguenti servitù:

- o "servitù attive di passo, pedonale e carrabile, sulle rampe e percorsi carrabili distinti, quali, beni comuni non censibili, nel Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, con i subalterni 25, 26 e 27 della particella 1 del foglio 100, così come dalla società venditrice riservatesi in sede di atti di vendita a mio rogito (per i subalterni 26 e 27) in data 26 marzo 2008, Repertorio n. 12.984/5.310, registrato a Poggibonsi il 27 marzo 2008 al n. 830, Serie 1T, trascritta, detta servitù, a Siena il 28 marzo 2008 al n. 2205 del registro particolare, e (per il subalterno 25) in data 19 maggio 2008, Repertorio n. 13.207, registrato a Poggibonsi il 20 maggio 2008 al n. 1341, Serie 1T, trascritta, detta servitù, a Siena il 22 maggio 2008 al n. 3357 del registro particolare, al fine di raggiungere, tra gli altri, i garages in oggetto (derivanti, dagli originari subalterni graffiati 30 e 31 della particella 1), con l'obbligo per i fondi dominanti di contribuire, in quota parte, alla manutenzione ordinaria e

*straordinaria, decoro, spese di illuminazione e quanto necessario per il buon uso e funzionamento delle dette rampe e percorsi”;*

- *“servitù passo pedonale a favore delle unità immobiliari in oggetto, a carico dell'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa con il subalterno 87 della particella 1 del foglio 100”. Oggi il subalterno 87 risulta censito in parte al Catasto Fabbricati foglio 100 particella 1 subalterno 181 (area urbana di mq. 18) ed in parte porzione del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 100 particella 1606 (area fabbricato demolito di mq. 54).*

- Non risultano iscrizioni ipotecarie successive alla data del pignoramento immobiliare;
- E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento verificando altresì il Certificato notarile sostitutivo, sottoscritto dal Notaio [REDACTED] in data 11/11/2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni precedenti al pignoramento con aggiornamento ipotecario al giorno 11/11/2024 (**vedi allegato n°4**).

- 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;*

Alla presente relazione allego la seguente documentazione:

- a) le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico con il relativo elenco subalterni (**vedi allegato n°2**), le planimetrie allegata all'ultimo progetto approvato (**vedi allegato n°5**);
- b) i titoli di provenienza ai debitori degli immobili pignorati (**vedi allegato n°3**).

- 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;*

Dall'esame degli atti e dei dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuato in data 27/10/2025, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (**vedi allegato n°6**):

- Ispezioni ipotecarie relative agli immobili censiti al Catasto Fabbricati del comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 100 - Part. 1 - sub. 126 - (Autorimessa 1), al Foglio 100 - Part. 1 - sub. 143 - (Autorimessa 2), al Foglio 100 - Part. 1 - sub. 144 - (Autorimessa 3) e al Foglio 100 - Part. 1 - sub. 145 - (Autorimessa 4) come di seguito descritte:
  - Annotazione del 25/01/2019 - Registro Particolare 142 - Registro Generale 723  
Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 5577/3652 del 23/01/2019  
Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2091 del 2001
  - Annotazione del 25/01/2019 - Registro Particolare 143 - Registro Generale 724  
Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 5577/3652 del 23/01/2019  
Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2918 del 2005

- Annotazione del 25/01/2019 - Registro Particolare 144 - Registro Generale 725  
Pubblico ufficiale [REDACTED] - Repertorio 5577/3652 del 23/01/2019

Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1773 del 2008

- Trascrizione del 15/04/2020 - Registro Particolare 1849 - Registro Generale 2992  
Pubblico Ufficiale [REDACTED] - Repertorio 22989/10818 del 10/04/2020

Atto tra vivi - Compravendita;

- Trascrizione del 06/03/2024 - Registro Particolare 1564 - Registro Generale 2241  
Pubblico Ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI SIENA - Repertorio 254/2024 del  
26/01/2024 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

- Trascrizione del 06/11/2024 - Registro Particolare 7077 - Registro Generale 10072  
Pubblico Ufficiale U.N.E.P. PRESSO TRIBUNALE DI SIENA - Repertorio  
2702/2024 del 28/10/2024 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento  
immobili.

- 4) *referisca 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;*

In riferimento agli immobili in oggetto risultano far parte di un fabbricato condominiale formalmente costituito, amministrato dall'agenzia immobiliare Studio [REDACTED] con la presenza di un regolamento di condominio con relative tabelle millesimali (**vedi allegato n°7**).

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;*

In riferimento all'immobile in oggetto, per quanto possibile, è stato accertato che non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) 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;*

Le formalità, vincoli ed oneri sono quelle già indicate nei precedenti paragrafi; non risultano domande giudiziali ulteriori; per le difformità edilizie – urbanistiche si rimanda allo specifico capitolo.

Dalla lettura dell'atto di provenienza emergono le seguenti servitù:

- *“servitù attive di passo, pedonale e carrabile, sulle rampe e percorsi carrabili distinti, quali, beni comuni non censibili, nel Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa, con i subalterni 25, 26 e 27 della particella 1 del foglio 100, così come dalla società venditrice riservatesi in sede di atti di vendita a mio rogito (per i subalterni 26 e 27) in data 26 marzo 2008, Repertorio n. 12.984/5.310, registrato a Poggibonsi il 27 marzo 2008 al n. 830, Serie 1T, trascritta, detta servitù, a Siena il 28 marzo 2008 al n. 2205 del registro particolare, e (per il subalterno 25) in data 19 maggio 2008, Repertorio n. 13.207, registrato a Poggibonsi il 20 maggio 2008 al n. 1341, Serie 1T, trascritta, detta servitù, a Siena il 22 maggio 2008 al n. 3357 del registro particolare, al fine di raggiungere, tra gli altri, i garages in oggetto (derivanti, dagli originari subalterni graffiati 30 e 31 della particella 1), con l'obbligo per i fondi dominanti di contribuire, in quota parte, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, decoro, spese di illuminazione e quanto necessario per il buon uso e funzionamento delle dette rampe e percorsi”;*
- *“servitù passo pedonale a favore delle unità immobiliari in oggetto, a carico dell'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa con il subalterno 87 della particella 1 del foglio 100”. Oggi il subalterno 87 risulta censito in parte al Catasto*

Fabbricati foglio 100 particella 1 subalterno 181 (area urbana di mq. 18) ed in parte porzione del terreno censito al Catasto Terreni al foglio 100 particella 1606 (area fabbricato demolito di mq. 54).

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; 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, ed indichi espressamente se sussiste o meno, in modo assoluto ed inequivoco, un rapporto di pertinenzialità con i beni principali oggetto di pignoramento e/o se i beni comuni siano o meno vendibili separatamente. 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.;*

Gli immobili oggetto della presente relazione sono quattro unità immobiliari ad uso autorimesse, facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza, ubicato nella zona centrale del

Comune di Colle di Val d'Elsa, Via Antonio Gramsci 71, interni 12-13-14 (autorimesse ubicate al piano S1) e interno 14 (autorimessa ubicata al piano S2).



Dalla pubblica Via Antonio Gramsci, al numero civico 71, si accede alla rampa esterna condominiale, per poi raggiungere il piano S1 e S2 dove risultano ubicate le unità immobiliari in oggetto.

Le autorimesse risultano descritte come segue:

Autorimessa 1 (sub. 126): dalla rampa condominiale si raggiunge il piano S2, all'interno 14, dove risulta ubicata l'autorimessa in oggetto, risulta composta da un unico vano e accessibile da una porta carrabile/pedonale basculante.

Autorimessa 2 (sub. 143): dalla rampa condominiale si raggiunge il piano S1, all'interno 12, dove risulta ubicata l'autorimessa in oggetto, risulta composta da un unico vano e accessibile da una porta carrabile/pedonale basculante.

Autorimessa 3 (sub. 144): dalla rampa condominiale si raggiunge il piano S1, all'interno 13, dove risulta ubicata l'autorimessa in oggetto, risulta composta da un unico vano e accessibile da una porta carrabile/pedonale basculante.

Autorimessa 4 (sub. 145): dalla rampa condominiale si raggiunge il piano S1, all'interno 14, dove risulta ubicata l'autorimessa in oggetto, risulta composta da un unico vano e accessibile da una porta carrabile/pedonale basculante.



eni.c.

Valutatore Certificato UNI 11558:2024  
 Livello Avanzato - Certificato n° 01051



ACCREDITA



UNI

L'edificio, nel suo complesso, risulta realizzato in cemento armato, con solai in latero-cemento, copertura realizzata in struttura in latero-cemento e manto in tegole, pareti esterne in muratura a mattoni e rivestite esternamente da intonaco a calce e tinteggiatura.

Gli immobili risultano con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in cls.

La superficie dell'immobile veniva calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante l'accesso all'immobile; la superficie netta, riferita ai singoli vani, veniva determinata sulla base delle misure interne al netto di sguanci, mazzette o altro mentre la superficie lorda si determinava in riferimento alle disposizioni dell'allegato C del D.P.R. 138/98 riepilogabili come segue (vedi allegato n°8):

- |                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| - Superficie netta autorimessa 1: | Mq. 13,00 circa; |
| - Altezza media autorimessa 1:    | MI. 2,50 circa;  |
| - Superficie lorda autorimessa 1: | Mq. 16,00 circa; |
| - Superficie netta autorimessa 2: | Mq. 11,45 circa; |
| - Altezza media autorimessa 2:    | MI. 2,50 circa;  |
| - Superficie lorda autorimessa 2: | Mq. 13,00 circa; |
| - Superficie netta autorimessa 3: | Mq. 12,60 circa; |
| - Altezza media autorimessa 3:    | MI. 2,50 circa;  |
| - Superficie lorda autorimessa 3: | Mq. 15,00 circa; |
| - Superficie netta autorimessa 4: | Mq. 13,30 circa; |
| - Altezza media autorimessa 4:    | MI. 2,50 circa;  |
| - Superficie lorda autorimessa 4: | Mq. 15,00 circa; |

Le autorimesse non risultano dotate di finestre in quanto risultano ubicati ai piani S1 e S2.

L'edificio, nel suo complesso, risulta in buone condizioni di manutenzione; le autorimesse in oggetto della presente relazione si trovano in una condizione di manutenzione mediocre a causa

di alcune infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal soprastante lastrico solare e/o dalle murature perimetrali.

Le unità immobiliari oggetto di vendita, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) come segue:

- Autorimessa 1: Foglio 100 - Part. 1 - sub. 126 - Categoria C/6 - classe 7 - consistenza Mq. 13 - Superficie catastale Totale Mq. 16 - Rendita: € 55,05;
- Autorimessa 2: Foglio 100 - Part. 1 - sub. 143 - Categoria C/6 - classe 7 - consistenza Mq. 12 - Superficie catastale Totale Mq. 13 - Rendita: € 50,82;
- Autorimessa 3: Foglio 100 - Part. 1 - sub. 144 - Categoria C/6 - classe 7 - consistenza Mq. 13 - Superficie catastale Totale Mq. 15 - Rendita: € 55,05;
- Autorimessa 4: Foglio 100 - Part. 1 - sub. 145 - Categoria C/6 - classe 7 - consistenza Mq. 14 - Superficie catastale Totale Mq. 15 - Rendita: € 59,29.

In ditta al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED], proprietà nella quota di 1/1.

I confini dell'autorimessa 1 risultano: proprietà [REDACTED], parti condominiali, salvo se altri.

I confini delle autorimesse 2-3-4 risultano: proprietà [REDACTED], parti condominiali, salvo se altri.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni censibili.

Gli immobili risultano liberi, dal sopralluogo sono emerse problematiche dello stato di manutenzione, in quanto risultano presenti delle infiltrazioni di acque meteoriche.

Si segnala che le autorimesse risultano funzionanti e fruibili da parte del debitore in quanto tutte le componentistiche presenti risultavano in efficienza.

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 attuale dei beni risulta conforme a quella indicata nell'atto di pignoramento notificato in data 28/10/2024.

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;

Le planimetrie catastali risultano attualmente conformi allo stato di fatto, e non necessita di alcuna variazione catastale

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

L'immobile in oggetto, secondo il Piano Operativo adottato del Comune di Colle di Val d'Elsa, ricade in Zone territoriali omogenee B, territorio urbanizzato U4 – Tessuti recenti misti del

capoluogo con disciplina di intervento di tipo 5 (t5), regolamentata dagli articoli 27 - 64 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5):

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.
  2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente:
    - a) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico tali interventi, ai sensi di legge, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge;
- nel territorio rurale negli interventi di demolizione e ricostruzione con riconfigurazione dei volumi dovranno essere adottate soluzioni coerenti al contesto in merito a tipologie insediative e edilizie e a conformazione dei volumi (anche impiegando materiali e tecnologie non tradizionali), in particolare nel caso di fabbricati appartenenti ad

insediamenti di matrice storica – dove sono presenti edifici di pregio architettonico e/o di valore storico documentale (con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4) –; si dovrà comunque evitare l'utilizzo di caratteri tipologici e stilistici propri degli ambiti urbani o suburbani;

laddove per edifici produttivi e/o terziari il presente piano consente il cambio di destinazione d'uso a residenza, questo non sarà consentito con interventi di demolizione e ricostruzione, ma solo attraverso il recupero in sagoma dei volumi esistenti;

- b) per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari, bifamiliari oppure con SE inferiore a 350 mq. se con più di due alloggi, l'ampliamento una tantum all'esterno della sagoma esistente fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo; sono esclusi gli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente;

l'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente;

le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali ed inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata

qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati.

3. La disciplina di tipo 5 (t5), in alternativa alle addizioni di cui al precedente comma, consente limitati rialzamenti, fino ad un massimo di 0,40 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio.

4. Purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, nel territorio urbanizzato con la disciplina di tipo 5 (t5) sono ammessi interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) con prevalenza della residenza con incremento della SE fino ad un massimo del 30% di quella originaria riferita all'edificio principale; l'altezza massima (Hmax) del nuovo edificio non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente.

Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica di cui ai precedenti commi sono tra di loro alternativi e non possono essere cumulati.

5. Nel territorio rurale la realizzazione di autorimesse interrato non è ammessa fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.

6. Nel caso di impianti di distribuzione carburanti (c5) la disciplina di intervento t5 consente un ampliamento massimo del 20% della Superficie edificata o edificabile (SE) esistente.

**Art. 64 Tessuti recenti misti del capoluogo (U4):**

1. I tessuti U4 comprendono insediamenti urbani generalmente di formazione recente caratterizzati da tipologie miste alle quali corrisponde spesso la commistione di più funzioni, oltre a quella residenziale (comunque prevalente), legate anche alla collocazione lungo tracciati viari importanti, con significativa presenza di attrezzature e strutture pubbliche e/o di interesse collettivo.

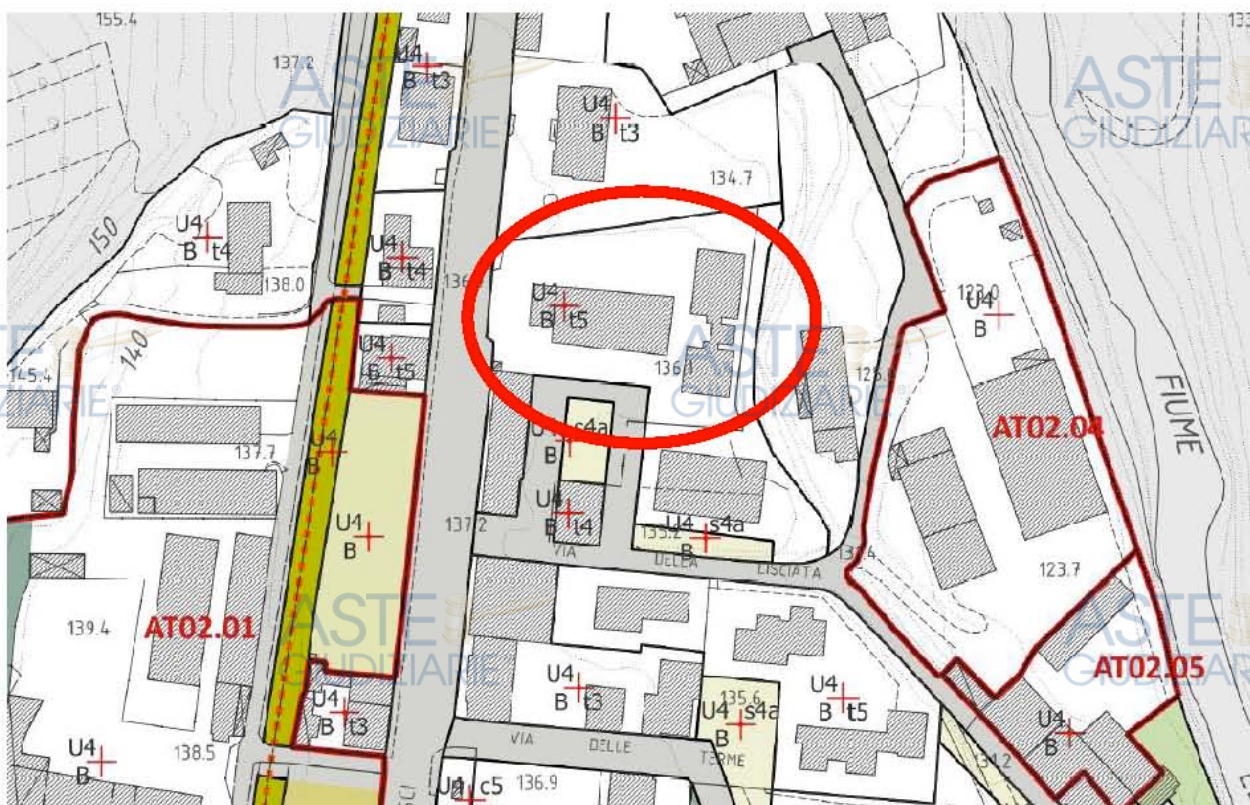
La disomogeneità che connota questi ambiti deriva anche dalla consistenza di aree originariamente produttive, parte delle quali ancora in attività ma per la maggior parte dismesse o sottoutilizzate o già riconvertite con funzioni residenziali e urbane in genere attraverso profonde trasformazioni nell'impianto, nelle tipologie e nelle architetture.

Interessano in particolare ampi brani del capoluogo: la parte nord (Fabbrichina, Lisciata e Ferriera), le aree centrali da via Martiri della Libertà e Fontibona lungo via XXV aprile e viale dei Mille, con lo Spuntone e Campolungo.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 4 (t4) e di tipo 5 (t5).
3. All'interno dei tessuti U4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale
  - artigianale di servizio (sotto-categoria b3)
  - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle presenti Norme; l'insediamento di nuove medie strutture di vendita (c3) è subordinato alla redazione di un progetto unitario convenzionato supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici

aggiuntivi previsti con individuazione delle opere necessarie per il miglioramento della viabilità

- turistico-ricettiva limitatamente alle sotto-categorie d1 e d2 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
- direzionale e di servizio
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.



|      |                                            |
|------|--------------------------------------------|
|      | <b>Territorio urbanizzato</b>              |
| U1   | città antica                               |
| U1.1 | fasce verdi esterne alle mura              |
| U2   | tessuti di antico impianto del capoluogo   |
| U3   | altri tessuti di antico impianto           |
| U1   | <b>tessuti recenti misti del capoluogo</b> |
| U5   | tessuti residenziali recenti pianificati   |
| U5.1 | quartieri unitari                          |
| U6   | altri tessuti residenziali recenti         |
| U7   | aree produttive                            |
| U7.1 | area mista di Belvedere                    |
| U7.2 | area artigianale mista di Selvamaggio      |
| U8   | rete delle gore e dei corsi d'acqua        |

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;*

Per la risposta al presente quesito è stata svolta una ricerca dei titoli abilitativi, comprensiva degli elaborati grafici allegati, presso gli archivi comunali.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colle di Val d'Elsa è emerso che il fabbricato è stato edificato, e nel tempo modificato, per effetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 75 del 21/11/2007 (P.E. n. 149/2006) per "Realizzazione di fabbricato per civile abitazione" (**vedi allegato n°9**);
- Pratica strutturale n. 28413 del 28/09/2007 con varianti del 05/03/2009 e del 15/09/2009, con il collaudo statico del 20/10/2009 (**vedi allegato n°10**);
- Permesso di Costruire n. 6 del 31/01/2011 (P.E. n. 76/2010) per "Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 75 del 21/11/2007 (**vedi allegato n°11**);
- Permesso di Costruire n. 15 del 13/04/2012 (P.E. n. 50/2011) per "Rinnovo del Permesso di Costruire n. 75 del 21/11/2007 (**vedi allegato n°12**);
- Permesso di Costruire n. 27 del 30/07/2014 (P.E. n. 2014/100) per "Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 15 del 13/04/2012 (**vedi allegato n°13**);
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata del 08/07/2018 (P.E. n. 383/2018) con integrazione del 06/11/2018 per "Realizzazione di opere di adeguamento per rilascio CPI (Certificato di Prevenzione Incendi)" (**vedi allegato n°14**);
- Attestazione Asseverata di Agibilità prot. n. 5681 del 17/03/2020 (P.E. n. 2020/029/AG) (**vedi allegato n°15**).

Le suddette pratiche edilizie risultano non annullate, né decadute, né divenute inefficaci. Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di altre pratiche edilizie.

La differenza riscontrata tra le misure plano – altimetriche dello stato attuale dei luoghi, svolto con tecnologia laser – scanner Leica, e quanto rappresentato dagli elaborati presenti nei progetti

presentati, risultano coerenti con le tolleranze costruttive ed esecutive del 6% per l'autorimessa (u.i. superficie utile inferiore a 60 mq), introdotte dalla Legge salva – casa (L. 105/2024).

Si è provveduto a richiedere, al Comune di Colle di Val d'Elsa, la presenza di eventuali ordinanze ripristinatorie e/o contestazioni di abusi edilizie ed è stata ottenuta formale risposta negativa (**vedi allegato n°16**).

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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;*

Gli immobili in oggetto, al momento della relazione di stima, risultano liberi e non risultano presenti titoli di godimento registrati. A tal scopo si allega l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi in data 02/05/2025 (**vedi allegato n°17**).

Dal certificato storico di residenza (**vedi allegato n°18**) si evince che il debitore, risulta residente presso il Comune di [REDACTED] dal [REDACTED].

Da una ricerca di mercato effettuata nel sito dell'Agenzia delle Entrate, i canoni medi annui degli immobili residenziali durante il secondo semestre dell'anno 2024 riferiti al territorio urbano del Comune di Colle di Val d'Elsa, in zona Centrale/LUOGHI CENTRALI - COLLE BASSA, tipologia autorimesse/box per immobili simili sono valutati, prudenzialmente, intorno ad un importo mensile, per metro quadrato commerciale, di circa € 1,60, come riscontrabile dalla sottostante grafica allegata.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: COLLE DI VAL D'ELSA

Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI - COLLE BASSA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1250                  | 1800 | L                | 3,9                            | 5,7 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 840                   | 1150 | L                | 2,7                            | 3,9 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 405                   | 580  | L                | 1,2                            | 1,8 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 460                   | 660  | L                | 1,4                            | 2,1 | L                |
| Posti auto coperti           | NORMALE            | 320                   | 460  | L                | 1                              | 1,3 | L                |
| Posti auto scoperti          | NORMALE            | 230                   | 330  | L                | 0,7                            | 1   | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1600                  | 2300 | L                | 5,1                            | 7,3 | L                |

In considerazione di quanto sopra, tenuto conto delle superfici commerciali comprensive degli spazi esterni, la valutazione del canone di locazione può essere determinato, prudenzialmente, come segue:

Canone mensile autorimessa: mq. 59,00 x €/Mq./mese 1,80 = €/mese 106,20

Canone mensile approssimato: €/mese 106,00

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;*

Alla presente relazione allego i certificati di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato titolare degli immobili pignorati (vedi allegato n°18).

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);*

Gli immobili risultano liberi come descritto nel punto 12).

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

Le unità immobiliari, in quanto autorimesse, sono provviste del solo impianto elettrico.

L'impianto elettrico risulta realizzato con tubazioni a canale esterno.

Gli immobili versano in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocre, in quanto risultano presenti delle infiltrazioni di acque meteoriche.

Relativamente all'impianto elettrico è rinvenuto il relativo certificato di conformità delle unità immobiliari (**vedi allegati n°15**).

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, hanno la destinazione di autorimessa (C/6), non essendo dotate di impianti termici, non sono sottoposti alla redazione dell'attestato di Attestazione di Prestazione Energetica.

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Il compendio pignorato risulta composto da quattro autorimesse, per le caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche risultano divisibili in più lotti, ma in considerazione del modesto valore economico complessivo, non si reputa conveniente la divisibile in più lotti, confermando il lotto unico.

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 (pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali

*rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi; nel caso in cui il valore dell'immobile individuato secondo i criteri sopra indicati non sia rappresentato da un multiplo di euro mille, l'esperto stimatore determinerà il valore di stima arrotondando il medesimo al migliaio di euro superiore;*

Il presente paragrafo è indirizzato alla valutazione degli immobili, a destinazione autorimesse, precedentemente descritti.

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver individuato i soggetti comparabili per il confronto di mercato, dopo aver provveduto alla redazione della stima secondo le procedure previste dal metodo del confronto di mercato M.C.A. (vedi allegati n°19), si giungeva alla valutazione delle unità immobiliari determinato nella somma complessiva di € 63.000,00; la valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa €/mq. 1.067,00 ritenendola congrua e coerente con i valori immobiliari della zona alla data attuale.

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia detraendo le spese necessarie ed occorrenti per il quale di detraggono i costi da sostenere, tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato (vedi paragrafo 11 della presente relazione) si ottiene il seguente riepilogo:

- |                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|
| - Valore di Mercato                                                | € 63.000,00  |
| - Abbattimento forfettario 15% per assenza garanzia dei vizi circa | € - 9.000,00 |

**TOTALE VALORE IMMOBILIARE € 54.000,00**  
**(Euro cinquantatromila/00)**

Pertanto, considerate tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, in considerazione che la valutazione è riferita ad una vendita forzata con soggetti comparabili provenienti da vendite forzate e da atti di compra-vendita recenti deprezzati, tenuto conto delle condizioni in cui esso si trova, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, in considerazione di tutto quanto sopra, confermo la valutazione immobiliare.

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

*verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;*

*verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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;*

Il debitore risulta avere l'intera quota di proprietà degli immobili pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento, composti da quattro autorimesse, NON possono essere suddivisi in più lotti separati e distinti, come descritto al precedente paragrafo 16).

Studio Tecnico

**Geom. Paola Parrini**

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)

  
en.i.c.  
Valutatore Certificato UNI 11558:2024  
Livello Avanzato - Certificato n° 01051

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;

Non si tratta di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

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

Non si tratta di immobili abusivi.

21) la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; la suddetta descrizione sarà posta a base della pubblicità e dell'avviso di vendita

Si allega il documento sintetico di descrizione del compendio pignorato contenente gli elementi necessari per l'ordinanza di vendita e del decreto di trasferimento (vedi allegato n. 20).

Studio Tecnico

*Geom. Paola Parrini*

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)  
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322  
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520  
Email: [paolo.parrini@geosiena.it](mailto:paolo.parrini@geosiena.it) – PEC: [paolo.parrini@geopec.it](mailto:paolo.parrini@geopec.it)  
[www.geometrapaoloparrini.it](http://www.geometrapaoloparrini.it)



eni.c.

Valutatore Certificato UNI 11558:2024  
Livello Avanzato - Certificato n° 01051



In conclusione, dopo aver analizzato tutti gli aspetti in merito alla vicenda in oggetto, dopo aver raccolto le informazioni necessarie e dopo aver redatto la presente relazione tecnica estimativa, confermo in pieno i risultati e le valutazioni nella stessa ottenuti.

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n° 32 pagine con n° 20 allegati che ne costituiscono parte integrante.

Con Osservanza

Poggibonsi, li 27/10/2025

L'ESPERTO

Geom. Paolo PARRINI