DR. GIUSEPPE VANNINI
agronomo
info@giuseppevannini.com

TRIBUNALE DI SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 49/2024

PROMOSSA DA: **BCC NPLS 2021 SRL**

NEI CONFRONTI DI: **XXXXXXXXX**

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@giuseppevannini.com nominato dal GE Dr. Flavio Mennella con decreto del 17/11/2024 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 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

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

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

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

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

4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

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

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; dati catastali attuali; eventuali pertinenze, 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 <u>beni comuni</u> 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

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

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 necesari titoli abiliattivi.

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,

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

l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed alleghi alla relazione, senza espungerne alcuna 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

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

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

13) alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

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

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

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

(passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

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

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli

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

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;

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;

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

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

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

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

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

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

RISPOSTE ALLE INDICAZIONI PERITALI

In sede di udienza di conferimento dell'incarico vengono sostituiti i debitori nella custodia e per l'effetto viene nominato dalla S.V. Ill.ma, quale custode degli immobili

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

pignorati, 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 negli accessi agli immobili pignorati e nella fase di verifica della documentazione in atti, e di effettuare il primo accesso agli immobili pignorati contestualmente al primo accesso del C.T.U., da svolgersi unitamente alla presenza del sottoscritto.

Il primo sopralluogo presso i beni pignorati oggetto della procedura esecutiva siti nel comune di Siena in Strada di Pieve al Bozzone 48/A è stato effettuato dal sottoscritto il 21/1/2025 unitamente al primo accesso effettuato dal 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, continuità delle trascrizioni), 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 con l'elaborato planimetrico catastale, la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio, come pure la copia integrale del titolo di provenienza degli immobili pignorati ai debitori esecutati **(Allegato B).**

RISPOSTA AL PUNTO N. 3

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

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta

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

presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 23/11/2009 ai numeri 11569/2568 per complessivi Euro 740.000,00, a favore di BANCA MONTERIGGIONI CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monteriggioni (SI), domicilio ipotecario eletto in Monteriggioni Via Cassia Nord 2,4,6 e contro XXXXXXXXXXXX

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 3/12/2014 ai numeri 8383/1466 per complessivi Euro 720.000,00, a favore di CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monteriggioni (SI), domicilio ipotecario eletto in San Casciano Val di Pesa (FI) Piazza arti e mestieri, 2 e contro XXXXXXXXXXX

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siena in data 3/12/2014 ai numeri 8383/1467 per complessivi Euro 70.000,00, a favore di CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop. con sede in Monteriggioni (SI), domicilio ipotecario eletto in in Monteriggioni Via Cassia Nord 2,4,6 e contro XXXXXXXXXX

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** trascritto all'Agenzia del Territorio di Siena in data 22/4/2024 ai numeri 3729/2610 a favore di BCC NPLS 2021 SRL con sede in Conegliano (TV) e contro XXXXXXXXXXXX

Si allega l'elenco sintetico delle formalità del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Siena **(Allegato C).**

Urbanisticamente l'appartamento con il giardino esclusivo, il posto auto e le due particelle di terreni ricadono in area PAE4 – sistema delle crete – sottosistema del paesaggio Crete dell'Arbia, art.87 delle NTA ed in area di pertinenza dei Beni storico-architettonici, art.53 delle NTA. Il fabbricato di cui la porzione pignorata ne fa parte è schedato come bene storico architettonico (BSA) scheda 212 – Pino e Podernuovo. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136):

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

immobili ed aree di notevole interesse pubblico - AGGIORNATO DCR 46/2019, oltre a vincolo archeologico **(Allegato D).** Non c'è il vincolo idrogeologico.

RISPOSTA AL PUNTO N. 4

Gli immobili pignorati, per quanto attiene alla strada di accesso al fabbricato, i piazzali di manovra, servizi e camminamenti - distinti alla P.lla 6 Sub. 48 BCNC – oltre alla fossa biologica, il depuratore ed il deposito GPL con l'area di perinenza - distinti alla P.lla 6 Sub. 49 BCNC – con le relative spese di amministrazione, di assicurazione e di conto corrente, fanno parte del "Condominio Pieve a Bozzone" amministrato da La Consuma amministrazioni immobiliari di Susanna Gualtierotti Marri con sede in Siena Via Garibaldi n.51, per una quota millesimale pari a 104,195 millesimi come da tabella n.4 "ripartizioni aree esterne condominiali". L'amministratore dichiara che alla data del 5/12/2025 la proprietà esecutata non ha debiti condominiali e non vi sono lavori di straordinaria manutenzione deliberati o in fase di esecuzione, nè liti pendenti o cause in corso con fornitori o con condomini **(Allegato E).**

RISPOSTA AL PUNTO N. 5

Il sottoscritto non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici ed i beni non risultano gravati 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:

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

RISPOSTA AL PUNTO N. 7

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

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione situato nel comune di Siena in Strada di Pieve al Bozzone n.48/A Loc. Pieve a Bozzone, a circa 5 km dalla città, disposto su due piani (terreno e primo) collegati tra loro mediante scala interna, con ingresso indipendente da giardino esclusivo su tre lati e così composto: il piano terreno si sviluppa su due livelli dove nella parte più alta troviamo ingresso, studio, ripostiglio sottoscala e bagno-WC, nella parte più bassa cucinotto e soggiorno con camino dove con ampia porta sul lato sud-ovest si accede al giardino esterno; al piano primo disimpegno, due camere, bagno-WC, e ripostiglio accessibile con scala a pioli, per una superficie netta complessiva dei due piani pari a **117 mq** ed utile lorda **156 mq,** con altezze interne che vanno da **3,00 m** a **4,60 m** al piano terreno e da **2,55 m** a **3,80 m** al piano primo; è annesso il suddetto giardino esterno esclusivo che ne permette l'accesso ed avente una superficie di circa **270 mq (Foto da n.1 a n.21)**. E' pertinenziale del suddetto appartamento un posto auto scoperto di **26 mq (Foto n.22 e n.23)**, inoltre fa parte del compendio un appezzamento di terreno contraddistinto alla particella n.58 del Fg.73 della superficie di circa **883 mq (Foto n.24 + aerea)** confinante con lo spazio condominiale identificato come bene comune non censibile sub.49 della particella 6. Tutto quanto sopra per la quota di proprietà indivisa pari a 7/10 della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX e per la quota di proprietà indivisa pari a 3/10 del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX. Completa la consistenza la comproprietà indivisa pari a 1/4 della particella di terreno n.59 del Fg.73, adiacende alla sopracitata particella n.58, ad uso strada di accesso di circa **205 mq (Foto n.24 + aerea).**

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è un antico ed articolato complesso denominato "Pino e Podernuovo", recentemente ristrutturato conservando l'involucro edilizio secondo gli input prioritari imposti dalle norme sul rispetto storico e paesaggistico a cui l'intervento è risultato vincolato, con la creazione all'interno del

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

palazzo storico di 10 appartamenti oltre a 2 capanne esterne, parcheggi, piazzali e aree a verde, a seguito di apposito Piano di Recupero del Comune di Siena dell'anno 2006, situato lungo la strada che da Siena porta a Vico d'Arbia, sul declivio che risale dal fondovalle del toorente Bozzone, in località Pieve a Bozzone. L'unità abitativa oggetto della presente procedura ha i paramenti esterni intonacati, gli infissi in legno con persiane verniciate, la copertura ordita con travi, travicelli e mezzane in cotto con all'esterno laterizio in tegole e coppi; la parte rialzata del piano terreno ha i soffitti in voltine di cotto. L'intera ristrutturazione ha previsto il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio attraverso l'isolamento termico delle pareti esterne e delle coperture, oltre all'isolamento acustico dei solai. All'esterno della porta di ingresso che dal giardino accede al soggiorno è installata in aderenza una pergola in legno di **27mq** con sottostante pavimentazione in laterizio, dotata di sovrastante copertura in canniccio e telo ombreggiante di tipo permeabile, idonea per una migliore fruibilità dello spazio esterno nella stagione più calda. All'interno dell'apparatmento i pavimenti del piano terreno sono in monocottura, quelli del piano primo sono in parquet. La scala interena di collegamento tra i due piani è rifinita in marmo. L'esposizione è su tre lati: nord, ovest e sud. Le condizioni di manutenzione sono ottime.

I debitori esecutati sono titolari in quota parte indivisa anche delle superfici condominiali identificate come beni comuni non censibili sub.48 e sub.49 della particella 6 del foglio 73 (strada di accesso, piazzali di manovra, camminamenti, fossa biologica, depuratore, deposito GPL con area di pertinenza) posti a servizio dell'appartamemnto pignorato e delle restanti unità immobiliari facenti parte il condominio, sussistendo in modo inequivoco rapporto di pertinenzialità. L'unità abitativa oggetto dellla presente procedura gode di servitù di passaggio esercitata su disimpegno, scale e vano ascensore identificati come BCNC al sub.51 p.lla 6 del

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

foglio 73 al solo fine dell'accesso al tetto del fabbricato per la manutenzione dell'antenna tv o satellitare.

Confini: XXXXXXXXXXXXXX, passaggi a comune, salvo se altri.

Quanto sopra risulta così di seguito catastalmente individuato come da estratta documentazione catastale allegata **(Allegato B)**:

Comune di Siena – catasto fabbricati

Immobile	Fg	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	rendita	Foto
abitazione	73	6	19	A/2	3	8 vani	Totale 173 mq	€ 1.094,89	**da n.1 a n.21**
giardino			34						
posto auto			39	C/6	1	26mq	26mq	€ 60,43	**n.22 e 23**

Comune di Siena – catasto terreni

Fg.	P.lla	Porz.	Qualità classe		Sup.			Reddito		Foto
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
73	58		seminativo	3		08	83	€ 2,05	€ 2,05	**n.24, aerea**
73	59		seminativo	3		02	05	€ 0,48	€ 0,48	**n.24, aerea**

L'unità immobiliare abitativa è occupata dai debitori esecutati a titolo di residenza principale.

RISPOSTA AL PUNTO N. 8

I beni immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare trovano 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

La planimetria catastale dell'unità abitativa è stata depositata con protocollo n. SI0115068 in data 20/08/2009, e risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto o

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

comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010. In particolare si notano differenze al piano terreno per la presenza del camino in angolo del soggiorno, di un cavedio interno nel cucinotto per la fuoriuscita in copertura della canna fumaria della caldaia murale, due scalini aggiuntivi per il collegamento con la zona più alta, una nicchia ricavata nella parete dello studio. Quanto sopra, come già indicato non costituisce motivo di aggiornamento.

RISPOSTA AL PUNTO N. 10

Urbanisticamente l'appartamento con il giardino esclusivo, il posto auto e le due particelle di terreni ricadono in area PAE4 – sistema delle crete – sottosistema del paesaggio Crete dell'Arbia, art.87 delle NTA ed in area di pertinenza dei Beni storico-architettonici, art.53 delle NTA. Si allega il relativo Certificato di Destinazone Urbanistica richiesto dal sottoscritto al Comune di Siena **(Allegato "F").**

RISPOSTA AL PUNTO N. 11

L'abitazione oggetto della presente procedura è conforme, con le precisazioni di seguito riportate, alle autorizzazioni, concessioni amministrative e pratiche edilizie di riferimento emerse a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dal sottoscritto all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Siena, oltre ai riscontri tecnici peritali durante l'accertamento in loco.

Lo scrivente ha reperito la relativa attestazione di conformità – certificazione di abitabilità **(Allegato G).**

L'unità immobiliare in oggetto, assieme alla maggior consistenza del fabbricato denominato con il toponimo "Podere Pino e Podernuovo", è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- N. 42939 / 2006 DIA prot. n.25153 del 12/05/2006 con la quale si autorizzavano i

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

lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio principale.

- N. 46031 / 2007 Permesso di Costruire rilasciato in data 03/12/2007 a seguito di approvazione del piano di recupero con delibera C.C n.166 del 08/08/2006.

- N. 59226 / 2011 Attestazione di conformita' in sanatoria rilasciata il 4/04/2013 per le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo.

- N. 68295 / 2014 SCIA del 04/06/2014 per i lavori di finitura all'interno degli alloggi identificati con i subb. 17, 20, 21, 22, 24 – Fine lavori presentata il 10/10/2014.

- N. 76502 / 2016 Autorizzazione paesaggistica per la realizzazione della pergola esterna con la pavimentazione.

- N. 972 / 2018 CILA per per la realizzazione della pergola esterna con la pavimentazione.

In epoca presumibilmente successiva, per adattamento alle personali esigenze abitative, è stato realizzato un camino nell'angolo del soggiorno del piano terreno, un cavedio interno in muratura nell'angolo del cucinotto per la fuoriuscita in copertura della canna fumaria della caldaia murale, un ripostiglio ricavato nel volume sottotetto del piano primo ed accessibile con scala a pioli, oltre allo spostamento della porta del bagno del piano primo. Quanto precede appare riconducibile al concetto di "Tolleranze Costruttive" di cui al comma 2-bis dell'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia DPR 380/01: *"Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere"*

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

Come previsto dal comma 3 dell'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia DPR 380/01: *"Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."*

RISPOSTA AL PUNTO N. 12

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio anagrafe del comune di Siena e successivo sopralluogo si rileva che l'appartamento pignorato è occupato dai debitori esecutati a titolo di residenza principale fin da data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento. Si allega il certificato storico di residenza e stato di famiglia **(Allegato H).**

RISPOSTA AL PUNTO N. 13

A seguito di richiesta presso i competenti uffici dello stato civile del comune di Siena è risultato che i debitori esecutati non sono coniugati **(Allegato H).**

RISPOSTA AL PUNTO N. 14

I debitori esecutati risultano non coniugati.

RISPOSTA AL PUNTO N. 15

Gli impianti elettrico ed idrotermosanitario risultano in perfetto funzionamento e stato manutentivo. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è con termosifoni e caldaia murale alimentata a GPL, con serbatoio esterno centralizzato da 5000 litri a servizio anche delle restanti unità abitative e con misuratore dei singoli consumi; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con punti luce in ogni stanza.

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

Lo scrivente ha reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrotermosanitario come pure l'Attestato di Certificazione Energetica che riporta una classe energetica E pari a un prestazione energetica globale di 106,982 kWh/mq anno **(Allegato I).**

RISPOSTA AL PUNTO N. 16

Gli immobili pignorati sono vendibili in un unico lotto.

RISPOSTA AL PUNTO N. 17

Nella determinazione del più probabile 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 dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi e convertendola nell'equivalente superficie commerciale applicando le correzioni delle incidenze percentuali dovute alla presenza di eventuali 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 dell'immobile 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 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 eventuali oneri per pratiche urbanistiche, lo stato delle condizioni di finitura, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso

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

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 muratore accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: SIENA Comune: SIENA Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO ADIACENTEAL NUCLEO ABITATIVOPRINCIPALE ED ALLE FRAZIONI RESIDENZIALI Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 2 Destinazione: Residenziale – Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: normale - Valore MIN €/mq 1.950 - MAX €/mq 2.650.

b) Valori agricoli medi della provincia di Siena dell'anno 2024: 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 11.300,00 per i seminativi.

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 Siena 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 più alta della forbice rilevata dall'Osservatorio, in considerazione della domanda di immobili residenziali nella campagna limitrofa alla città, per beni simili posti in questo contesto, sia sul mercato di zona che provinciale.

<u>Calcolo della superficie commerciale degli immobili del LOTTO UNICO</u>

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

CIVILE ABITAZIONE + GIARDINO E POSTO AUTO

(Comune di Siena F. 73 P.LLA 6 SUBB. 19, 34, 39)

Tipo superficie	Sup. utile	% correzione	Sup. commerciale
Residenziale PT-1	156 mq	1 (nessuna)	156 mq
Posto auto scoperto	26 mq	0,20 (20%)	5,20 mq
Resede-giardino	270 mq	117 mq x 0,10 (10%)	11,70 mq
		117 mq x 0,02 (2%)	2,34 mq
		36 mq x 0,005 (0,5%)	0,18 mq

TOTALE **175,42 mq**

TERRENO confinate con l'area condominiale contraddistinta al sub. 49 (Comune di Siena Foglio 73 P.lla 58) TOTALE **883,00 mq**

Nel lotto unico è ricompresa anche la quota di comproprietà indivisa pari a 1/4 della particella di terreno n.59 del Fg.73, adiacende alla sopracitata particella n.58, ad uso strada di accesso, di circa 205 mq, la quale si ritiene di non attribuibile valore commerciale.

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

Si ritiene corretto eseguire una stima basata sulla comparazione dei beni oggetto della procedura (c.d. "soggetti di stima") con immobili simili (c.d. "comparabili") posti nelle vicinanze ed aventi analoghe caratteristiche e tipologia, le cui valutazioni sono state reperite in seguito ad indagini di mercato operate tra agenzie locali, anche attraverso l'utilizzo di canali telematici.

In particolare nella zona di interesse (Pieve a Bozzone – Vico d'Arbia) si sono reperiti solamente quattro immobili in vendita:

1) Quadrilocale di mq 128 nello stesso complesso condominiale "Pino e Podernuovo" di cui fa parte la porzione oggetto di stima nella presente

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

procedura, promosso in vendita dall'agenzia "Il Rinascimento Immobiliare" al prezzo di € 240.000,00 (prezzo/mq richiesto € 1.875,00)

2) Trilocale di nuova costruzione di mq 100 in Loc. Pieve a Bozzone – Vico d'Arbia promosso in vendita dall'agenzia "Immobiliare i Tigli" al prezzo di € 295.000,00 (prezzo/mq richiesto € 2.950,00)

3) Quadrilocale di nuova costruzione di mq 124 in Loc. Pieve a Bozzone – Vico d'Arbia promosso in vendita dall'agenzia "Immobiliare i Tigli" al prezzo di € 395.000,00 (prezzo/mq richiesto € 3.185,48)

4) Trilocale di nuova costruzione di mq 117 in Loc. Val di Pugna – Santa Regina promosso in vendita dall'agenzia "Immobiliare Turchi" al prezzo di € 345.000,00 (prezzo/mq richiesto € 2.948,72)

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

Vista l'attuale situazione del mercato, l'incontro tra la domanda e l'offerta avviene di solito all'interno di una riduzione di circa il 10% del prezzo inizialmente richiesto.

Applicando tale riduzione (- 10%) otterremo pertanto un valore a metro quadrato di:

- € 1.687,50/mq per il comparabile 1,
- € 2.655,00/mq per il comparabile 2,
- € 2.866,93/mq per il comparabile 3
- € 2.653,85/mq per il comparabile 4

Il prezzo medio così ottenuto [(€ 1.687,50 + € 2.655,00 + € 2.866,93 + € 2.653,85) / 4] è pari a € 2.465,82/mq.

Al solo scopo di riscontro e verifica tale valutazione effettuata con il metodo comparativo risulta perfettamente compatibile con i valori OMI della fascia più alta, circostanza che avvalora l'attendibilità della stima sopra esposta.

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

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Avremo pertanto:

- CIVILE ABITAZIONE+GIARDINO E POSTO AUTO F. 73 P.LLA 6 SUBB. 19, 34, 39

mq 175,42 x € 2.500,00/mq = € 438.550,00

A tale valore viene applicata la prevista riduzione forfaitaria del 15% sui valore stimato, per l'assenza della garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche, pertanto: € 438.550,00 – 15% = **€ 372.767,50**

- TERRENO (Comune di Siena Foglio 73 P.lla 58)

seminativo Ha 00.08.83 x € 11.500,00/ha = **€ 1.015,45**

Pertanto avremo € 372.767,50 + € 1.015,45 = **€ 373.782,95**

Il più probabile valore immobiliare degli immobili del LOTTO UNICO risulta essere pari a CT € 374.000,00 (trecentosettantaquattromila00).

RISPOSTA AL PUNTO N. 18

L'abitazione con il giardino, il posto auto e la particella di terreno n.58 sono pignorati per la quota della proprietà di 7/10 alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX e per la quota della proprietà di 3/10 al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX

La particella di terreno n.59 ad uso strada di accesso è pignorata per la quota indivisa di entrambi i debitori esecutati pari ad 1/4.

Il sottoscritto ha verificato l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari della particella n.59, con esito negativo (sulla p.lla 59 del Fg.73 gravano le medesime formalità pregiudizievoli gravanti contro i debitori esecutati) **(Allegato C).**

RISPOSTA AL PUNTO N. 19

Gli immobili sono pignorati per le sopracitate quote del diritto di proprietà.

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

RISPOSTA AL PUNTO N. 20

Non si rinvengono immobili abusivi e/o non sanabili.

La presente relazione peritale si compone di n. 156 pagine compresi gli allegati.

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

Allegati:

A) Relazione di primo accesso unitamente al custode IVG.

B) Visura catastale, foglio di mappa, elaborato planimetrico, planimetria catastale, planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio, copia del titolo di provenienza degli immobili pignorati.

C) Ispezioni Ipotecarie relative agli immobili pignorati.

D) Carta dei vincoli sull'area.

E) Tabella millesimale e dichiarazione dell'amministratore condominiale.

F) Certificato di destinazione urbanistica.

G) Dichiarazione di abitabilità.

H) Certicato storico di residenza e stato di famiglia, dichiarazione di stato libero.

I) Dichiarazione di conformità degli impianti idrotermosanitario ed elettrico, oltre ad Attestazione di Certificazione Energetica.

L) Documentazione fotografica.

Poggibonsi, 13 dicembre 2025

L'esperto stimatore

Dott. Giuseppe VANNINI

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