

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 95/2024

G.E. Dott. Flavio MENNELLA

Promossa da: Promossa da: **Alicudi SPV S.r.l.**

con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1
Codice Fiscale 04703580268
c/o Studio Legale **Avv. Paolo Luca Iacono** (CNI PLC 60A15 L833Y)
con studio in 55041 Camaiore (LU) fraz. Capezzano Pianore, via Dei Carpentieri n.10
n. fax 0584-338205
email **iacono@ethostudio.it**
pec **paololuca.iacono@pec.avvocatilucca.it**

Contro:

nato a Lusciano (CE) il 27.7.1966
residente in Asciano (SI) 53041, via Bartolenga n.51

Nome del C.T.U. : Arch. Elisabetta CORSI con studio in Via Montarioso 9B - 53035 Monteriggioni (SI)

OGGETTO: stima dell'effettivo valore di mercato della quota per l'intero della piena proprietà di unità immobiliare costituita da appartamento di civile abitazione di cui agli atti della procedura n. 95/2024 posto nel Comune di Asciano (SI) , via Bartolenga n.51 censito al Foglio 244, part. 228 sub *** del N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI)

Data del giuramento 12.12.2024

Data di 1° accesso 20.02.2025 ore 11.40 non esperito

Data del 2° accesso 24.04.2025 ore 11.30 recupero

Prossima Udienza 26.09.2025 ore 11.55

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione , Dr. Flavio Mennella

VISTA la procedura esecutiva in oggetto

RITENUTO che si debba accertare allo stato attuale l'effettivo valore di mercato degli immobili pignorati

NOMINAVA in data 08.12.2024 la sottoscritta Architetto ELISABETTA CORSI nata a Siena il 15 Maggio 1974 e residente a Siena in Via di Vignaglia 33 Monteriggioni (Si) architetto libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 474 e all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale civile e penale di Siena dal 29 Settembre 2008, C.F. CRSLBT74E55I726Y, P.IVA 01174560522 esperto per la stima del valore del compendio pignorato che accettava l'incarico prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.

Contestualmente il Giudice nominava custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato l'I.V.G. per il Tribunale di Siena I.G.E.S. S.R.L. con studio in Monteriggioni Via del Pozzo 1 al quale viene affidato mandato di effettuare sopralluogo congiunto nel più breve tempo possibile.

La data del sopralluogo viene fissata in prima istanza il giorno 20.02.2025 ore 11.40 in accordo con il custode giudiziario I.V.G. e rimandata per assenza del soggetto esecutato al giorno 24.04.2025 ore 11.30.

VISITA DI SOPRALLUOGO

Dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo della procedura il C.T.U. effettuava i necessari accertamenti presso i pubblici Enti depositari per l'esame degli atti catastali e dei registri immobiliari.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta Architetto Elisabetta Corsi prendeva contatti con il Custode del Compendio pignorato che, come stabilito dalle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", comunicava via pec la data e l'ora del sopralluogo congiunto per il giorno 20.02.2025 (vd allegato 1).

La sottoscritta C.T.U. si recava definitivamente sul posto ed in accordo con il Custode Giudiziario il giorno 20.02.2025 alle ore 11.40 ed in tale data, accertata la assenza del debitore esecutato, non aveva modo di svolgere la visita interna ai beni esecutati. Il sopralluogo veniva pertanto rimandato sempre in accordo con

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

il Custode Giudiziario e il recupero veniva effettuato in data 24.04.2025 ore 11.30 con accesso forzoso con l'ausilio del fabbro per reiterata assenza dell'esecutato.

In tale data il sottoscritto C.T.U. poteva quindi effettuare l'accesso per verificare l'esatta consistenza dei beni attualmente liberi da persone. L'accesso avveniva da ingresso esclusivo al numero 51 di Via Bartolenga, Comune di Asciano (Si).

Si è provveduto ad effettuare campagna fotografica del piano di accesso (accesso diretto esclusivo al piano terra e piani primo e secondo) dell'appartamento per civile abitazione, il rilievo di alcune misure campione sulla planimetria a disposizione, fotografie di dettaglio, acquisizione di informazioni sullo stato di occupazione, di uso e caratteristiche delle strutture e della presenza degli impianti elettrico e termoidraulico.

MANDATO

A seguito di conferimento di incarico la sottoscritta viene chiamata a rispondere ai seguenti quesiti

Compiti dell'Esperto ex art. 569 C.P.C.

- 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;*

Accertata l'assenza di estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, vista la presenza del certificato notarile accertante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto in data 12.07.2024 dal Notaio Dott. Antonio Trotta con studio in Pavia via Spallanzani 5, si è provveduto a reperire la seguente documentazione presso il sito telematico della Agenzia delle Entrate ed in particolare: (vd allegato 3-4)

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

prezzo l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:

- planimetria catastale degli immobili pignorati;
- visura storica;
- aggiornamento ispezioni ipotecarie

Si è provveduto quindi ad integrare le copie complete degli atti notarili relativamente alla porzione intestata al soggetto esecutato ovvero (vd allegato 4):

1. presso lo Studio Notarile dott. Francesco Favilli di Siena :

- atto di compravendita del 26.10.2011 Repertorio N.10564 Raccolta N.5089 Registrato a Siena il 27 ottobre 2011 al n. 6472 Serie 1T

Dall'esame delle visure aggiornate prelevate presso l'Ufficio del Catasto si può accertare che l'individuazione dei beni compresa quella descritta dalla documentazione catastale è corretta, anche del numero civico e del piano (vd allegato 3-4).

La rappresentanza catastale degli identificativi permette di individuare il complesso pignorato come sopra descritto e aggiornato nella sua esatta consistenza (vd allegato 3) .

Si sono accertati gli attuali identificativi dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) al **foglio 244 particella 228** (vd allegato 3):

- **sub ****** categoria A/3 classe U consistenza 4,5 vani superficie catastale 96 m², rendita catastale Euro 371,85

Non si rileva la necessità di provvedere alla modifica di tale identificativo.

Si può confermare altresì l'allineamento tra quanto riportato nel certificato notarile aggiornato al 12.07.2024 e redatto dal Notaio Dott. Antonio Trotta (vd allegato n. 4) ed i dati catastali in merito al complesso pignorato come sopra descritto e aggiornato.

In merito all'allineamento tra stato dei luoghi e planimetrie catastali si rileva una sostanziale rispondenza .

Si è verificata quindi la continuità delle trascrizioni risalendo alla prima trascrizione ultraventennale.

Si indicano pertanto analiticamente tutti i passaggi di proprietà, al fine di individuare la proprietà del singolo cespite al momento del pignoramento e di verificare se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sull'immobile diritti reali a favore di terzi.

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

Visto il Certificato notarile redatto in data 12.07.2024 dal Notaio Dott. Antonio Trotta (vd allegato 4) relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, e fino alla di aggiornamento della presente relazione in merito ai beni sotto indicati e descritti risulta che detti beni sono pervenuti al soggetto esecutato per una maggiore consistenza poi ridotta per frazionamento e cambio di destinazione d'uso che ha dato luogo all'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva ovvero

- **N.C.E.U. del Comune di Asciano foglio 244 particella 228 sub *** categoria A/3 classe U consistenza 4,5 vani superficie catastale 96 m², rendita catastale Euro 371,85**

per la quota di 1/1 della piena proprietà con atto di compravendita a rogito notaio Favilli di Siena in data 12.07.2011 Repertorio N.10564 Raccolta N.5089 Registrato a Siena il 27 ottobre 2011 al n. 6472 Serie 1T e trascritto a Siena in data 28.10.2011 8453/5234 dalle sigg.re CASINI RITA e Casini ALDA titolari del diritto di piena proprietà ciascuna per la quota di ½

Alle sigg.re CASINI RITA e Casini ALDA titolari del diritto di piena proprietà per l'intero detto bene è pervenuto nella maggior consistenza originaria (N.C.E.U. di Asciano foglio 244 part. 228) ciascuna per la quota di ½ della piena proprietà per successione legittima della propria madre sig.ra IDA BELIGNI deceduta in data 28.08.2009 certificato di denunciata successione trascritta in data 16.03.2010 ai numeri 2663/1512. In data 09.01.2025 è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di Casini Carlo nato il 09/04/1923 ad Asciano (SI) e ivi deceduto il 15/01/1980, da parte delle signore Casini Rita e Casini Alda , le quali accettano per la quota di 1/2 ciascuno , ai sensi dell'art. 479 c.p.c., in nome e per conto della rispettiva madre e coniuge del decuius, Beligni Ida nata a Lucignano il 04/10/1924, anch'essa deceduta il 28/08/2009 per il quale e' stata trascritta da parte delle due eredi (Registro generale n. 198 Registro particolare n. 126).

Alla data del pignoramento gli immobili in oggetto risultano intestati al sig. ***** nato a LUSCIANO (CE) il 27/07/1966 (CF: *****) per la quota di 1/1 della piena proprietà e non si rilevano insistenti diritti reali a favore di terzi.

- 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;*

Verificata la documentazione depositata in atti si è provveduto a reperire :

- presso l'Ufficio Provinciale Siena Territorio – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare:
 - planimetrie catastali depositate e certificate (vd allegato 3)

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

- presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena (vd allegato 4): :
 - aggiornamento iscrizioni ipotecarie e trascrizioni
- presso l'archivio del Comune di Asciano (vd allegato 5):
 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi art. 48 L. 47/85 prot. del 30.04.1986 per modifiche interne ad unità residenziale (realizzazione due servizi igienici e disimpegno) - non rintracciabile rilascio, ma inserita in fascicolo concessione in sanatoria n.171/1190 di cui al punto successivo
 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 171/1990 prot. 2734 del 30.04.1986 rilasciata in data per costruzione locale sgombero ed apertura due finestre rilasciata in data 22.09.1990 con contestuale abitabilità
 - PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3267/2000 prot. 10689 del 09.12.2011 per ristrutturazione con cambio uso e frazionamento
 - S.C.I.A. prot. 2932 del 16.04.2012 pratica n. 2000/3347 per realizzazione condotta fognaria
 - Deposito Genio Civile prot. n. 034592 del 17.11.2011
 - S.C.I.A 0041/2019 prot. pec n. 5773 del 29.04.2019
 - Attestazione asseverata di agibilità prot. 7576 del 03.06.2019
- presso lo Studio Notarile dott. Favilli (vd allegato 4):
 - atto di compravendita del 26.10.2011 Repertorio N.10564 Raccolta N.5089 Registrato a Siena il 27 ottobre 2011 al n. 6472 Serie 1T

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 reperiti presso l'Ufficio Provinciale di Siena Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare si rileva la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
 Settembre 2025
 RELAZIONE DI STIMA

notarile redatto in data 12.07.2024 dal Notaio Dott. Antonio Trotta con studio in via Spallanzani 5 Pavia (vd allegato 4) con aggiornamento effettuato fino alla data della presente relazione di stima (vd allegato 4) :

- ipoteca volontaria a concessione a garanzia mutuo iscritta a Siena al n. 8454/1827 del 28.10.2011 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa per complessivi € 120.000,00 importo capitale e € 240.000,00 di importo totale gravante sul bene in Comune di Asciano censito al Catasto Fabbricati Foglio 244, part.228 per la quota di 1/1 della piena proprietà intestata a ***** contro lo stesso ***** con successiva restrizione ipotecaria della nuova consistenza (NCEU Comune di Asciano foglio 244 part. 228 sub 4) derivante da frazionamento a cambio d'uso con alienazione di parte del perimetro di garanzia originario *ANNOTAZIONE presentata il 26/04/2019 Servizio di P.I. di SIENA Registro particolare n. 635 Registro generale n. 3789 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI*
- trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 26.06.2024 al n. 6050/4252 R.P. a favore di ALICUDI SPV gravante sul bene in Comune di Asciano censito al Catasto Fabbricati Foglio 244 part.268 : **sub 4** per la quota di 1/1 della piena proprietà intestata a Di Cicco Carmine

Non si rilevano vincoli o gravami di altra natura

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;*

Non si è rilevata la presenza di amministratore di Condominio o di Condominio formalmente costituito

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

Non si rilevano vincoli di altra natura riguardo a diritti esercitati da soggetti pubblici e/o privati o usi civici

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

6) *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale: l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari); la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia); più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);*
- *gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;*
- *gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

SI è verificata l'esistenza di formalità ed in particolare (vd allegato 4):

- **ipoteca volontaria a concessione a garanzia mutuo** iscritta a Siena al n. 8454/1827 del 28.10.2011 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa per complessivi € 120.000,00 importo capitale e € 240.000,00 di importo totale gravante sul bene in Comune di Asciano censito al Catasto Fabbricati Foglio 244, part.228 per la quota di 1/1 della piena proprietà intestata a ***** contro lo stesso ***** con successiva restrizione ipotecaria della nuova consistenza (NCEU Comune di Asciano foglio 244 part. 228 sub 4) derivante da frazionamento a cambio d'uso con alienazione di parte del perimetro di garanzia originario **ANNOTAZIONE presentata il 26/04/2019 Servizio di P.I. di SIENA Registro particolare n. 635 Registro generale n. 3789 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI**
- **trascrizione pregiudizievole: atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobiliare** trascritto a Siena in data 26.06.2024 al n. 6050/4252 R.P. a favore di ALICUDI SPV gravante sul bene in Comune di Asciano censito al Catasto Fabbricati Foglio 244 part.268 : **sub 4** per la quota di 1/1 della piena proprietà intestata a *****

Si riportano di seguito i costi per le eventuali cancellazioni che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

a) per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Perché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito:

1. Imposta di registro: 200€
2. Trascrizione: 35€
3. Marche da bollo: 155€
4. Onorario Notaio

b) i costi di cancellazione del pignoramento sono

1. €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990);
2. €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972);
3. €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347).

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.). Specifici 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.;*

I. descrizione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta costituita da un appartamento per civile abitazione porzione di più ampio fabbricato con accesso esclusivo al piano terra al nc 51 di Via Bartolenga all'interno della cerchia delle mura del centro storico abitato di Asciano in edificio di vetusta costruzione

II. descrizione del contesto e delle caratteristiche

L'immobile pignorato costituisce porzione di un più ampio fabbricato residenziale di vetusta costruzione posto nel centro storico del centro abitato di Asciano, noto centro della zona delle "crete senesi" noto per il pregio paesaggistico e naturalistico di questa area della provincia senese posto a circa 30 km dal capoluogo provinciale e raggiungibile tramite la S.P. 438 o tramite la S.S. 715 (Raccordo autostradale Siena Bettolle) per circa 30 km e quindi la S.P. 64 per circa 10 km.

La zona è servita da mezzi pubblici urbani ed extraurbani e caratterizzata da un edificato di vetusta costruzione compatto in fregio alle mura storiche medievali della cittadina. Nel capoluogo comunale si trovano tutti gli esercizi commerciali e servizi di prima necessità (sede comunale, scuole fino alla secondaria di primo grado, supermercato, biblioteca, teatro ecc...). La zona ha andamento pianeggiante ed è situata a 200 metri d'altitudine in prossimità del torrente Garbo, che lambisce l'abitato a nord-ovest. Il comune di Asciano confina con il comune di Siena, di Castelnuovo Berardenga, di Monteroni d'Arbia e Rapolano Terme .

La zona ricade all'interno del comprensorio collinare delle Crete Senesi: la stazione ferroviaria più vicina è situata in prossimità del centro storico sulla linea Empoli Chiusi e le principali infrastrutture viarie sono il raccordo autostradale Siena Bettolle (uscita A1 Valdichiana) distante circa 10km (uscita Serre di Rapolano) che la collega al capoluogo provinciale distante circa 35 km e l'autostrada A1 raggiungibile in circa 20 km a Bettolle (uscita Valdichiana) lungo le cui direttrici si trovano località di interesse storico , artistico, paesaggistico più vicine come Rapolano Terme, Castelnuovo Berardenga , Abbazia di Monteoliveto Maggiore, Siena, ecc...)

a) Unità a destinazione residenziale N.C.E.U. foglio 244 part. 228 sub 4

Si accede all'unità posta al piano terra al n.c. 51 di via Bartolenga da due gradini esterni al piano terra di più ampio fabbricato da ingresso singolo dotato di portone ligneo a due ante .

Il fabbricato presenta struttura in muratura portante in laterizio forse con muratura mista in pietrame , con rivestimento in intonaco chiaro tintecciato , infissi esterni in legno e pvc e vetro doppio con persiane in legno verniciato , infissi interni in legno tamburato laccato.

La proprietà confina con stessa proprietà del debitore, proprietà Nucci, proprietà Tanganelli, proprietà Savini, proprietà Morbidelli (unità immobiliare sottostante) parti comuni da più lati , Via Bartolenga, s.s.a.

L'appartamento è composto da ingresso al piano terra, scala di collegamento dei due livelli interni, cucina abitabile, camera e wc al piano 1 , camera con piccolo wc al piano secondo e sottotetto NON abitabile allo stato grezzo accessibile solo con botola di ispezione dal piano 1 (cucina) al livello del piano 2 .

Le condizioni generali del bene sono nel complesso discrete, il bene è libero su tre lati ed esposto a sud , est, ovest.

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

Non si rilevano all'interno problematiche particolari di natura statica e stabilità delle strutture portanti, le finiture sono in condizioni normali : pavimenti in parquet di legno chiaro nelle camere, ceramica 20*20 cm nella cucina, nei due wc e nel terrazzo del piano 1 (lastrico di copertura di parte dell'unità al piano terra) , rivestimenti in ceramica smaltata per i wc, il servizio igienico al piano 1 è dotato di lavabo, doccia, bidet e wc, quello al piano 2 di lavabo, doccia e wc

E' presente impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a metano di cui non è stato possibile rinvenire la documentazione: sia la certificazione di conformità sia il funzionamento non sono rilevabili, l'utenza elettrica è autonoma con contatore inserito in vano nella cucina, ma non alimentata per distacco utenza , di quella idrica non è stato possibile capire se autonoma o a comune con le altre unità del compendio e non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

III. Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale delle unità, determinata in base a quanto disposto nell'allegato C del D.P.R. 138/1998, premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali ed elaborati grafici da concessioni urbanistiche) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

Destinazione	Mq superficie lorda rilevata	Altezza interna	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale
Appartamento per civile abitazione sub **** piano T-1-2	95,85	Media ml 2,85	100%	95,85
terrazzo	9,80	-	30%	2,95
TOTALE	105,65			98,80

Dall'esame della cartografia comunale, dalle indicazioni per Piano di indirizzo Territoriale della Regione Toscana e dal SITAP - Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico non risultano sull'area o sul fabbricato vincoli idrogeologici o di qualsiasi altra natura .

IV. Descrizione catastale

Per quanto riguarda i beni censiti al N.C.E.U. del Comune di Asciano (SI) **al foglio 244 particella 228** (vd allegato 3):

- **sub ****** categoria A/3 classe U consistenza 4,5 vani superficie catastale 96 m², rendita catastale Euro 371,85

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;*

Si è verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari, quella dei dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento (vd allegato 3-4).

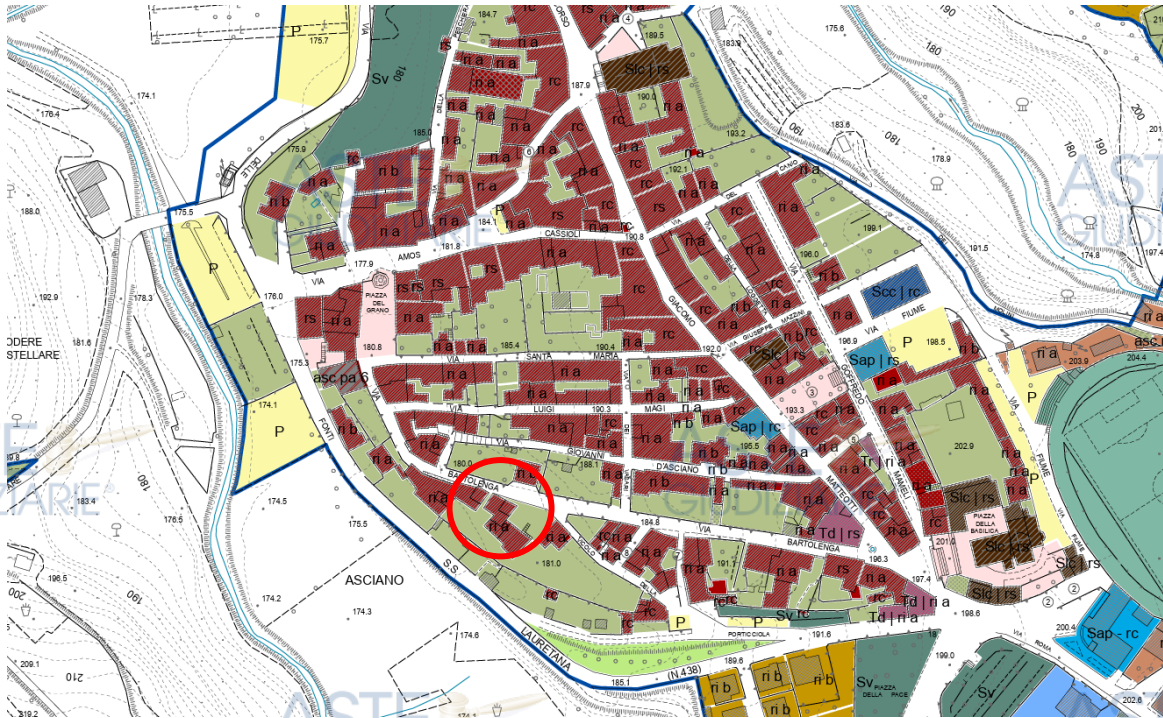
Alla data del pignoramento l'immobile in oggetto risulta intestato al sig. ***** nato a LUSCIANO (CE) il 27/07/1966 (CF: ******) per la quota di 1/1 della piena proprietà e non si rilevano insistenti diritti reali a favore di terzi.

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;*

Non si è rilevata la necessità di provvedere in tal senso in quanto l'unità immobiliare è correttamente rappresentata ed individuabile.



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



Ai sensi del Regolamento Urbanistico comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31 Marzo 2017 l'immobile è rappresentato nella tavola TUD 1 a DISCIPLINA DEL TERRITORIO: LE AREE URBANE Asciano capoluogo e ricade nell'ambito del perimetro della città storica caratterizzato da edifici destinazione prevalentemente residenziale ed assoggettato ad interventi di tipo "ri a" normati dall'art. 107 e 17 delle N.T.A. (vd estratto RU allegato 5) .

Art. 107 La città storica

1. Sono le parti del Capoluogo all'interno delle mura, nelle quali sono conservati, in tutto o in parte, l'impianto urbanistico e fondiario e i caratteri strutturali degli edifici e degli spazi aperti, come si sono formati in epoca antica e pertanto meritevoli di salvaguardia. Si caratterizza per la presenza di edifici che pur con caratteristiche tipologiche e architettoniche differenti sono riconosciuti di valore storico.
2. Nella città storica, salvo che per le destinazioni d'uso specifiche attribuite per ciascun tessuto o edificio, sono in genere consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema e comprende le strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione. La trasformazione a scopo

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****

C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi

Settembre 2025

RELAZIONE DI STIMA

residenziale di locali al piano terra è consentita esclusivamente quando sia dimostrato il rispetto di tutti i necessari requisiti igienico sanitari. In particolare, per quanto riguarda i locali da destinare a funzioni che richiedono il rispetto dei requisiti aeroilluminanti, si dovrà dimostrare, oltre all'esistenza di un valore di fattore luce medio diurno non inferiore al 2%, che il rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata, assicurata mediante finestre, come richiesto dal Dm 5.7.1975, risulta verificato anche senza l'apporto delle porte di accesso che affacciano su spazi pubblici o di uso pubblico. La formazione di nuovi alloggi autonomi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici posti lungo il Corso Matteotti, piazza della Basilica, piazza Sant'Agostino, piazza del Grano. Lungo tali vie e piazze non è inoltre consentita la trasformazione in autorimesse dei fondi posti al piano terra;

- b. artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora e con le attività inerenti e a servizio della residenza, di cui al precedente art. 30, comma 3, lettera a);
- c. commerciale di vicinato: si intendono negozi di piccola dimensione, fino a 300 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05; ai piani terra, nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, è in genere sempre consentita l'introduzione di attività commerciali (negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio con vendita diretta), mentre tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
- d. direzionali e di servizio private: si intendono gli uffici privati in genere, gli ambulatori e gli studi medici e professionali, le strutture associative, ricreative e gli sportelli bancari, etc.;
- e. strutture ricettive: si intendono le attrezzature ricettive, ai sensi della 42/2000 e s.m.i., di cui al precedente art. 30 (Tr);
- f. pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale, servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;
- g. agricole, connesse ed integrative.

3. Fermo restando il rispetto delle norme di tutela degli edifici classificati Rs, Rc e Ria, anche gli interventi su edifici classificati Rib dovranno tendere, nel definire la configurazione dell'aspetto esteriore, alla ricostituzione dell'unità culturale del centro storico mediante utilizzazione di caratteri, elementi e materiali di finitura tradizionali come quelli prescritti per il tipo di intervento Ria di cui al precedente art. 17 e riconducibili agli edifici di impianto storico presenti nel settore urbano di cui trattasi.

Art. 17 Interventi di tipo ri a

1. Allo scopo di salvaguardare il valore storico-testimoniale ed eventuali elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo, nel tipo d'intervento ria, salvo quanto disposto ai successivi comma, dovranno essere sempre rispettati - nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture - gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali, copertura, solai, muri e strutture portanti, archi, architravi, decorazioni, logge, volte, gronde paramenti murari, grigliati e mandolati, elementi decorativi.

2. Per gli edifici per i quali il RU ammette il tipo di intervento ri a sono consentite:

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

1. a) le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio. E' altresì consentito lo spostamento dei solai a condizione che tale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari è consentito esclusivamente per necessità statiche e per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura degli interni.
2. b) limitate modifiche dell'aspetto esteriore degli edifici, a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo equilibrato e pienamente riconducibile ai caratteri formali, tipologici e strutturali dell'edificio interessato dall'intervento e degli edifici di impianto storico a quello assimilabili nello stesso contesto di riferimento. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari è consentito esclusivamente per caratterizzare le aperture dei locali al piano terra destinati ad attività terziarie, a condizione che tali tecniche e materiali risultino compatibili con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio e del contesto urbano in cui si collocano.
3. Quando l'intervento non produca il venir meno dei requisiti igienico sanitari, logge e tettoie inglobate o aderenti al piano terra di edifici esistenti potranno essere chiuse con vetrate collocate in posizione arretrata rispetto al filo interno della muratura e sostenute mediante strutture non visibili dall'esterno.
4. Il tipo d'intervento può comportare anche il ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, come previsto all'art. 85 delle presenti Norme.
5. Esclusivamente per gli edifici in territorio extraurbano, dimostrando l'impossibilità dell'adeguamento alle vigenti norme per le zone sismiche con idonea relazione strutturale a firma di tecnico abilitato, si potrà anche prevedere:
 - - la demolizione con ricostruzione filologica dell'intero edificio, intendendo per ricostruzione filologica la realizzazione di un organismo edilizio "com'era, dov'era" quello preesistente e quindi con stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico e con modalità costruttive e tecniche originarie e stesse caratteristiche dei materiali, anche di finitura, che devono risultare dello stesso tipo a quelli preesistenti, nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati e delle eventuali ulteriori prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici e dagli atti vigenti e fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 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;*

Come emerge dall'esame del compendio pignorato e dagli accertamenti effettuati presso gli archivi del Comune di Asciano (SI) – Area Tecnica (vd allegato 5) il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte è stato edificato in data anteriore al 1967. Successivamente i beni interessati dalla presente relazione sono stati oggetto di modifiche autorizzate con:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi art. 48 L. 47/85 prot. del 30.04.1986 per modifiche interne ad unità residenziale (realizzazione due servizi igienici e disimpegno) - non rintracciabile rilascio, ma inserita in fascicolo concessione in sanatoria n.171/1190 di cui al punto successivo
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 171/1990 prot. 2734 del 30.04.1986 rilasciata in data per costruzione locale sgombero ed apertura due finestre rilasciata in data 22.09.1990 con contestuale abitabilità
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 3267/2000 prot. 10689 del 09.12.2011 per ristrutturazione con cambio uso e frazionamento
- S.C.I.A. prot. 2932 del 16.04.2012 pratica n. 2000/3347 per realizzazione condotta fognaria
- Deposito Genio Civile prot. n. 034592 del 17.11.2011
- S.C.I.A 0041/2019 prot. pec n. 5773 del 29.04.2019
- Attestazione asseverata di agibilità prot. 7576 del 03.06.2019

In riferimento all'ultimo titolo edilizio presente agli atti si è rilevata la sostanziale conformità interna ed esterna dell'unità immobiliare soggetta a frazionamento dal sottostante locale magazzino poi modificato nella sua destinazione.

Vi è da segnalare che la concessione in sanatoria 216 presentata in data 30/04/1986 è contenuta nel fascicolo della parallela e contemporanea pratica di concessione in sanatoria 171 con stesso protocollo del 30/04/1986 per modifiche esterne e realizzazione di volumetria in aderenza al piano terra, ma di essa non è presente l'atto di rilascio.

Si fa presente in ogni caso che la rappresentazione corretta dell'unità immobiliare in oggetto è ben identificata nella pratica di S.C.I.A. presentata al Comune di Asciano anche se l'unità è soggetta solo a

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

frazionamento e non a opere interne che vengono registrate come facenti parte dello stato attuale dei luoghi precedentemente legittimato.

In ogni caso nella eventualità che tale ultimo titolo non fosse sufficiente a legittimare lo stato dei luoghi oggetto di richiesta di sanatoria 216 prot. del 30.04.1986 inserita nel fascicolo della sanatoria n. 171 regolarmente rilasciata per altre opere abusive e correttamente rappresentate nella planimetria catastale legata a tale ultimo atto di rilascio, le modifiche interne oggetto della richiesta 216/1986 possono essere sanate con la presentazione di una CILA ed il pagamento di una sanzione forfetaria NON INFERIORE A € **1.000** oltre spese professionali comprensive di variazione catastale, spese, diritti ecc... per **un totale stimato NON INFERIORE a € 5.000.**

- 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;*

Da quanto rilevato dai certificati estratti presso l'Ufficio Demografico del Comune di Asciano il soggetto esecutato risulta essere residente nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione dal 30/03/2015 (vd allegato 6).

Dalla interrogazione presso l'ufficio del Registro Agenzia Entrate (vd allegato 4) non sono stati rilevati contratti di locazione in corso di validità sull'unità immobiliare oggetto di stima che al momento dell'accesso del CTU risulta libera da persone, ma completamente arredata.

- 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;*

Come desunto dai certificati reperiti presso il Comune di Asciano (SI) e a seguito di rilascio di Certificato storico di stato di famiglia da parte dell'Ufficiale dello Stato Civile in data 09.01.2025 risulta che (vd allegato 6):

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

***** nato il 27/07/1966 in LUSCIANO (CE)

Atto N. 106 parte 1 serie A - anno 1966 - Comune di LUSCIANO (CE) (C.F. *****)

Risulta di stato libero e unico componente dello stato di famiglia residente in VIA BARTOLENGA N. 51 Comune ASCIANO (SI) dal 30/03/2015.

- 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);*

L'immobile in esame è al momento del sopralluogo libero da persone e su di esso non sono stati reperiti vincoli di tale natura.

- 15) *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'attestato di prestazione energetica (APE);*

Per quanto riguarda le unità immobiliari in esame gli impianti elettrico, idrico sono in stato di conservazione normale o non rilevabile, risalente con ogni probabilità ai lavori di ristrutturazione eseguiti tra il 2012 ed il 2019, ma di essi non è stato possibile rinvenire le dichiarazioni di conformità e regolare esecuzione allegati alla asseverazione di agibilità a seguito del frazionamento e cambio uso prot. 7576 del 03.06.2019.

Si allega alla presente relazione (vd allegato 7) l'attestato di prestazione energetica redatto ai sensi della vigente normativa e la relativa ricevuta di deposito presso la banca dati SIERT della Regione Toscana. L'unità immobiliare risulta di classe energetica "G" con indice di prestazione energetica non rinnovabile pari a 353.67 kWh/m2anno.

- 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

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

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.);

Non si riavvisa la possibilità, date le caratteristiche tipologiche e dimensionali del bene in oggetto, di suddividere in Più lotti il compendio.

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

determinazione valore commerciale

Tenute presenti le caratteristiche del complesso dei beni in esame e lo scopo della stima, che è quello di determinare il valore venale degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto si procederà con il metodo comparativo del bene attuato per mezzo

del'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

La valutazione è stata condotta calcolando prima il valore commerciale qui di seguito ed operando poi i dovuti abbattimenti per vetustà e per regolarizzazione delle modeste difformità interne nonché per le rilevate spese condominiali insolute.

Per poter applicare tale metodo di stima sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge qui di seguito esposti:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
prezzo di mercato unitario, al lordo delle murature accertato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: ASCIANO

Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ABITAZIONI CIVILI stato conservativo normale valore MIN €/mq 770,00- MAX €/mq 1.100,00

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: SIENA
 Comune: ASCIANO
 Fascia/zona: Centrale/LUOGHI%20CENTRALI
 Codice zona: B1
 Microzona: 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	770	1100	L	2,7	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	1000	L	2,4	3,1	L
Autorimessa	Normale	250	415	L	1	1,3	L
Box	Normale	380	520	L	1	1,5	L
Posti auto coperti	Normale	330	470	L	1	1,3	L
Posti auto scoperti	Normale	240	345	L	0,7	1	L
Ville e Villini	Normale	900	1350	L	2,8	4,1	L

Spazio disponibile per annotazioni




b) Agenzie di intermediazione immobiliare

Il prezzo di mercato per gli immobili descritti come al punto precedente nuovi e/o liberi posti in zona analoga del Comune di Asciiano, accertato presso le agenzie immobiliari e le imprese di costruzioni, mostra valori lievemente superiori rispetto a quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con una sensibile ripresa del mercato immobiliare.

c) Documentazione disponibile presso l'archivio personale della sottoscritta relativa ad atti realmente transati per immobili simili per posizione, consistenza, caratteristiche tipologiche e conservative

La collocazione in una zona centrale del capoluogo nel contesto collinare di pregio paesaggistico delle "Crete Senesi" circondato dalla campagna coltivata collinare tipica, ben servito da mezzi pubblici, collegamenti viari per le principali località di interesse storico, artistico, paesaggistico, la presenza nelle immediate vicinanze dei servizi pubblici di ogni tipo (scuole fino alla secondaria di primo grado, ambulatori medici, ufficio postale, uffici pubblici, parco pubblico), esercizi commerciali e servizi di prima necessità, lo stato di manutenzione le dotazioni del singolo lotto rendono il bene di buona appetibilità sul mercato immobiliare considerato che inoltre quest'ultimo risente ancora della nota fase di debolezza sul versante della domanda.

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
 C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
 Settembre 2025
 RELAZIONE DI STIMA

In questa situazione si è ritenuto congruo collocarsi in prossimità della parte medio alta della forbice di valori desunta dalle banche dati consultate attribuendo un valore unitario commerciale di **€/mq 1.250,00** utilizzato per la valutazione di immobili analoghi per caratteristiche tipologiche, dimensionali e ubicazione.

Si avrà quindi :

UNICO LOTTO

Costituito dai beni posti in Via Bartolenga 51 Comune di Asciano (SI) e censiti al Foglio 244 particella 228

- sub * categoria A/3 classe U consistenza 4,5 vani superficie catastale 96 m², rendita catastale Euro 371,85

appartamento per civile abitazione con accesso esclusivo al piano terra, composto da ingresso/soggiorno con cottura a vista, camera, wc e terrazza al piano 1, camera con wc e sottotetto accessibile con botola al p2, relativamente alla QUOTA di 1/1 del diritto di piena proprietà intestata al soggetto eseguito

LOTTO UNICO	Superficie Commerciale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale €
Appartamento per civile abitazione sub.** PT-1-2	98,80	1.250	123.500,00
TOTALE			123.500,00

Adeguamenti e correzioni di stima

i. Abbattimento per regolarizzazione opere interne e sanzione

Si indica un importo indicativo per la regolarizzazione presso il Comune di Asciano comprensivo di sanzione, oneri professionali per la presentazione delle pratiche presso gli enti preposti

Valore di mercato Lotto 1	Regolarizzazione urbanistica ed edilizia	Valore di mercato corretto Lotto 1
€ 123.500	€ 5.000,00	118.500

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

Si procede quindi al calcolo di un abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e, per quanto suggerito dalla comune esperienza, fra libero mercato e vendite coattive;

LOTTO UNICO

Calcolo abbattimento $\Rightarrow \text{€ } 118.500 \times 15\% = \text{€ } 100.725,00 \Rightarrow \text{€ } \underline{\underline{100.000}}$ in cifra tonda

Pertanto si avrà :

che il valore dell'intero del compendio oggetto di stima sarà pari a

LOTTO UNICO

€ 100.000 in c.t.

(*diconsi euro CENTOMILA/00*)

- 18) *se l'immobile è pignorato soltanto pro quota: verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari; verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente; se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;*

L'immobile in esame è pignorato per l'intero della quota del diritto di piena proprietà intestata al soggetto eseguito :

***** nato il 27/07/1966 in LUSCIANO (CE) (C.F. *****) residente in VIA BARTOLENGA N. 51
Comune ASCIANO (SI) dal 30/03/2015

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

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

Il pignoramento si riferisce alla quota per l'intero del diritto di piena proprietà intestata al soggetto esecutato :

***** nato il 27/07/1966 in LUSCIANO (CE) (C.F. *****) residente in VIA BARTOLENGA N. 51 Comune ASCIANO (SI) dal 30/03/2015.

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

Non si ravvisa tale necessità.

Nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione sono conscia di avere adempiuto al mio dovere con obiettività sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti posti. Augurandomi che il lavoro svolto possa essere di valido ausilio La ringrazio per la fiducia accordatami rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione necessari.

Monteriggioni (SI), Settembre 2025

Il Consulente Tecnico

Architetto Elisabetta Corsi

Allegati:

1. incarico C.T.U.
2. Documentazione fotografica
3. documentazione catastale aggiornata (visure storiche, planimetrie)
4. Elenco e note Iscrizioni e trascrizioni – certificazione notarile
5. Documentazione edilizia
6. Certificati anagrafici
7. Attestato di prestazione energetica

Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA



Descrizione dei beni ai fini dell'ordinanza di vendita



LOTTO UNICO

Costituito dal bene posto in Bartolenga 51 Comune di Asciano (SI) e censito al Foglio 244 particella 228

- sub ***** categoria A/3 classe U consistenza 4,5 vani superficie catastale 96 m²,
rendita catastale Euro 371,85
appartamento per civile abitazione con accesso esclusivo al piano terra, composto da
ingresso/soggiorno con cottura a vista, camera, wc e terrazza al piano 1, camera con wc e
sottotetto accessibile con botola al p2, relativamente alla QUOTA di 1/1 del diritto di piena
proprietà intestata al soggetto esecutato

Alla data del pignoramento l'immobile in oggetto risulta intestato al sig. ***** nato a LUSCIANO (CE) il 27/07/1966 (CF: *****), e residente in via Bartolenga 51 Asciano (SI), per la quota di 1/1 della piena proprietà e non si rilevano insistenti diritti reali a favore di terzi



il valore è pari a

LOTTO UNICO

€ 100.000 in c.t.

(diconsi euro CENTOMILA/00)



Procedura Esec. N. 95/2024 promossa da ALICUDI SPV contro *****
C.T.U. Architetto Elisabetta Corsi
Settembre 2025
RELAZIONE DI STIMA

