

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 103/25
Giudice Dott.ssa Dell'Unto Marta

Promosso da: *****

Contro: *****

CTU: Per. Ind. MONACO Donatella, con studio in Via della Repubblica, 13 – Monteriggioni (SI)

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino – 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E42 I726O - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Stima del compendio pignorato e compimento di ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. di cui agli atti della procedura esecutiva RGE n. 103/2025.

DATA DEL GIURAMENTO: 25 Novembre 2025

DATA DI ACCESSO: 14 Gennaio 2026

UDIENZA: 14 Maggio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Marta Dell'Unto

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 18.11.2025 la sottoscritta Perito Industriale DONATELLA MONACO nata a Siena il 02 Maggio 1981 e residente a Siena in Via dei Rossi, 77, perito industriale libero professionista iscritta all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena al n.828 e all'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale civile e penale di Siena dal 22 Ottobre 2012, C.F. MNCDTL81E42I726O, P.IVA 01121800526 esperto per la stima del valore del compendio pignorato che accettava l'incarico in data 25.11.2025 prestando giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità.

Antecedentemente in data 28.10.25 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 veniva fissata per il giorno Mercoledì 14 Gennaio 2026 alle ore 14.00 in Chiusi (SI) loc. Casaccia, 26 e successivamente ore 16,10 in Torrita di Siena (SI) loc. Pannellina, 1.

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, dei titoli edilizi e dei registri immobiliari.

In ottemperanza all'incarico ricevuto la sottoscritta Perito Industriale MONACO Donatella prendeva contatti con il Custode del compendio pignorato che, come stabilito dalle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare", comunicava via email pec la data e l'ora del primo sopralluogo congiunto per il giorno 14.01.2026 alle ore 14. La sottoscritta C.T.U. si recava quindi mercoledì 14 gennaio alle ore 14.00 presso il primo immobile posto in Comune di Chiusi loc. Casaccia, 26 e alle ore 16:10 presso il secondo immobile posto in Comune di Torrita di Siena, loc. Pannellina, 1.

Si è provveduto ad effettuare campagna fotografica delle parti scoperte esclusive, il rilievo di alcune misure campione per la verifica delle planimetrie a disposizione, fotografie di dettaglio

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

interne ed esterne, acquisizione di informazioni sullo stato di occupazione, di uso e caratteristiche delle strutture e degli impianti esistenti.

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.

quesito n.1

1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

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;*
- *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, da non confondere con la denuncia di successione) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 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;*

***integrare** 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;*

***fornire** al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;*

***accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

***acquisire immediatamente** certificato di stato civile, stato di famiglia e il certificato di residenza storico della parte esecutata, nonché - nel caso sia coniugata - l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e - nel caso sia unita civilmente - certificato di unione civile, trasmettendoli non appena acquisiti al custode.*

risposta al quesito n.1

Si è accertata la presenza del certificato notarile allegato alla procedura esecutiva 103/2025 promossa da *****, redatto dal Notaio ***** con studio in Perugia, Viale ***** per l'esame ventennale fino al 08.09.2025.

Si è provveduto a reperire personalmente l'estratto del catasto ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio immobiliare pignorato.

Presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena Territorio:

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E42 I7260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Planimetrie catastali (allegati 1a e 1b)
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegati 2a e 2b);
- Visure storiche (allegati 3, 3a, 3b e 3c);
- trascrizioni e ispezioni ipotecarie, elenco formalità (allegati 4);

Prima di procedere con i vari accertamenti occorre suddividere i beni oggetto del pignoramento in due lotti: da ora nella seguente relazione con **Immobile 1 o lotto 1** sarà identificato il compendio sito nel Comune di Torrita di Siena, loc. Pannellina; con **Immobile 2 o lotto 2** sarà identificato il compendio sito nel Comune di Chiusi loc. San Enrico.

Dall'esame delle visure aggiornate prelevate presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastale si può accertare che:

- **immobile 1:** l'individuazione dei beni descritta dagli identificativi catastali risulta corretta, i riferimenti toponomastici che individuano l'ubicazione del compendio con Località Pannellina, identificano la zona ove insiste oltre al fabbricato pignorato anche altri fabbricati, la corretta identificazione della strada è SP 63 di Sinalunga (coordinate 43°11'34.1"N 11°49'36.9"E) pertanto non c'è piena corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva n. 103/25 promossa da *****;
- **immobile 2:** l'individuazione dei beni descritta dagli identificativi catastali risulta corretta, i riferimenti toponomastici che individuano l'ubicazione del compendio con Località Casaccia non è corretto, la località indicata in prossimità del fabbricato pignorato è Podere San Enrico, l'ubicazione è stata verificata tramite cartoteca regionale, la corretta identificazione della strada è SS 146 di Chianciano (coordinate 43°01'41.3"N 11°52'07.5"E) non c'è piena corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento relativo alla procedura esecutiva n. 103/25 promossa da *****;

I dati riferiti all'ubicazione indicati nel pignoramento, nel certificato notarile e nella toponomastica catastale, presentano delle inesattezze, ma consentono comunque l'individuazione dei beni;

Si è verificata quindi la continuità delle trascrizioni risalendo alla trascrizione ultraventennale. Si indicano pertanto analiticamente tutti i passaggi di proprietà, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e se alla data della trascrizione del pignoramento sussistevano sugli immobili diritti reali a favore di terzi.

Sulla base di quanto riportato nel certificato notarile redatto dal Notaio ***** della documentazione reperita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare in relazione ai beni sopra indicati e descritti risulta che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al soggetto esecutato come segue:

Immobile 1

- Atto di compravendita a firma Notaio ***** di Sinalunga (SI) del 13 giugno 2011, numero di repertorio *****, a favore di ***** contro *****;
- Atto di compravendita a firma del Notaio ***** di Sinalunga (SI) del 24 settembre 1976, numero di repertorio *****, a favore di ***** contro ***** e *****;

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)
cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it
cf.: MNC DTL 81E42 17260 - p.IVA: 01121800526
Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile 2

- Decreto di trasferimento immobili a seguito di atto giudiziario per Tribunale di SIENA (SI) del 25 settembre 2013, numero di repertorio *****, a favore di ***** contro *****
- Atto di compravendita a firma Notaio ***** di Foiano Della Chiana (AR) del 28 novembre 2005, numero di repertorio *****, a favore di ***** contro *****
- Atto di compravendita a firma del Notaio ***** di Chianciano Terme del 13 gennaio 1986, numero di repertorio ***** a favore di ***** contro *****

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati dalle seguenti formalità:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. ***** in data 08 settembre 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Siena (SI) del 30 luglio 2025, numero di repertorio *****;
- SENTENZA DI CONDANNA, iscritta ai nn. ***** in data 21 dicembre 2022, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Siena del 25 maggio 2022, numero di repertorio *****;

In data 16.12.2025 sono stati ricevuti dal Comune di Torrita di Siena il certificato di stato di famiglia e lo storico di residenza, mentre su segnalazione dello stesso comune il certificato di matrimonio è stato richiesto presso il Comune di Sinalunga che ha provveduto al suo inoltro in data 17.12.2025.

Detti certificati sono stati correntemente trasmessi e caricati sul fascicolo elettronico in data 19.12.2025 e contestualmente inviati per pec al custode. Si allega i certificati alla presente relazione. (allegati 5, 5a, 5b e 5c)

quesito n.2

2) segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione e ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

risposta al quesito n.2

Nessuna segnalazione, l'atto di provenienza ultraventennale a firma del Notaio ***** è già in atti;

quesito n.3

3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

-Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;

-Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E42 I7260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

-Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

risposta al quesito n.3

Sono stati accertati gli attuali identificativi degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Torrita di Siena e del Comune di Chiusi coerenti con quelli elencati nell'atto di pignoramento della procedura esecutiva promossa da *****, RGE n. 105/2025 (vedi allegato 3, 3a, 3b e 3c).

IMMOBILE 1: Comune di Torrita di Siena

Foglio	Particella	Sub.	ZC	Categoria	Classe Sup.	Consist. Mq.	Rendita
3	47	1	-	D/1	-	--	€. 1732,00

IMMOBILE 2: Comune di Chiusi

Foglio	Particella	Sub.	ZC	Categoria	Classe Sup.	Consist. Mq.	Rendita
40	7	6 1	-	C/1	6	84 mq	€. 738,98

L'immobile 1: ubicato nel Comune di Torrita di Siena ha piena corrispondenza con i dati di identificazione catastale sia al Catasto Fabbricati sia al Catasto Terreni, la descrizione del cespite corrisponde a quella contenuta nell'ultimo atto di provenienza (Atto di compravendita a firma Notaio ***** di Sinalunga (SI) del 13 giugno 2011, numero di repertorio *****, a favore di ***** contro *****), per quanto riguarda la corrispondenza del bene con l'estratto di mappa vi è piena corrispondenza, per quanto riguarda invece la rappresentazione grafica della planimetria catastale non vi è la piena corrispondenza.

In fase di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità nella rappresentazione grafica del resede/area urbana oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni del deposito, ed all'errata indicazione delle altezze dei vari locali e/o accessori. Verificando i dati di presentazione dell'attuale planimetria catastale si evince che la stessa è stata presentata anteriormente alla presentazione di un tipo mappale e frazionamento (eseguiti nel 2008) che andava a modificare la consistenza dell'area di pertinenza. Successivamente al frazionamento sarebbe dovuta essere ripresentata la planimetria catastale aggiornata ma la variazione non è mai stata eseguita. Si segnala inoltre che l'attuale planimetria è la stessa allegata all'atto di provenienza sopra citato (anno 2011).

Per regolarizzare le difformità di rappresentazione si stimano i seguenti costi:

- €. 600 + iva e cassa di previdenza (nell'importo è compreso onorario tecnico e imposte catastali)

L'immobile 2: ubicato nel Comune di Chiusi ha una piena corrispondenza con i dati di identificazione catastale al Catasto Fabbricati, ma non vi è allineamento con i dati del Catasto Terreni, la descrizione del cespite corrisponde a quella contenuta nell'ultimo atto di provenienza (Atto di compravendita a firma Notaio ***** di Foiano della Chiana (AR) del 28 novembre 2005, numero di repertorio *****, a favore di ***** contro *****); per quanto riguarda la corrispondenza del bene con

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E42 I7260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

l'estratto di mappa non c'è corrispondenza, il resede di cui al sub.1 della particella 7(catasto fabbricati) è identificato invece con la particella 46 (catasto terreni) ove con segno grafico di graffatura risultano presenti all'interno del suo perimetro quattro ulteriori manufatti. Il primo manufatto è la porzione di tettoia in lamiera rappresentata nella planimetria catastale del sub.6 della particella 7 (collegata al negozio); l'altra porzione è un deposito identificato con planimetria catastale di cui agli identificativi particella 46 sub. 4 non pignorata ma interclusa all'interno della porzione oggetto di procedura (questo bene risulta acquisito contestualmente al negozio come si evince sia dalla visura storica sintetica sia dall'atto di provenienza del bene a firma del Notaio ***** del 2005). Sia questo bene che gli altri due risultanti graficamente sulla mappa catastale ma non sono identificati catastalmente, recentemente come riferisce la proprietà sono stati danneggiati e/o distutti da incendio pertanto ad oggi non sono più fruibili ed identificabili, le superfici di questi manufatti corrispondono a porzione della corte esclusiva (sub.1).

Per regolarizzare le difformità di rappresentazione si stimano i seguenti costi:

- €. 2500 + iva e cassa di previdenza (nell'importo è compreso onorario tecnico e imposte catastali)

quesito n.4

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) e indichi, partitamente, i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente e i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura e i relativi costi;

risposta al quesito n.4

Da quanto risulta dal certificato notarile redatto dal Notaio ***** e della documentazione reperita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare e fino alla data del 12.01.2026 in relazione ai beni sopra indicati e descritti si rileva la presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (vedi allegato 4)

ISCRIZIONI:

- SENTENZA DI CONDANNA, iscritta ai nn. ***** in data 21 dicembre 2022, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Siena del 25 maggio 2022, numero di repertorio *****;

TRASCRIZIONI:

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn. ***** in data 08 settembre 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di Siena (SI) del 30 luglio 2025, numero di repertorio *****;

CREDITORI INTERVENUTI:

- ***** con sede in Firenze e per essa ***** con sede in Conegliano (TV) in qualità di cessionaria del credito in acconto sul maggior credito vantato in forza delle iscrizioni ipotecarie n. ***** reg.part. del 30.10.2006 è creditrice nei confronti della parte della somma € 91.341,78 oltre ai successivi interessi legali dal di del dovuto e sino al soddisfo, oltre iva e

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

cpa come per legge sui compensi per la redazione dell'atto di precetto spese di notifica e successive, come dettagliate nell'istanza di vendita del bene del 12.09.2025.

quesito n.5

5) *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base agli artt. 46, co. 5 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 l. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi e oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1 n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

risposta al quesito n.5

Sono state estratte dall'Agenzia delle Entrate Territorio mediante Sister le mappe catastali e contestualmente la CTR sul sito della Regione Toscana mediante il SITP Cartoteca del Geoscopio, per l'identificazione dei beni riguardanti sia il lotto 1 che il lotto 2 (allegato 6, 6a, 6b, 6c). Le particelle oggetto di procedura non essendo censite al Catasto Terreni con specifica destinazione agricola non necessitano di certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda il **lotto 1** sito nel Comune di Torrita di Siena la destinazione dell'immobile è annesso agricolo, la categoria catastale è opificio.

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente l'iquadramento è il seguente:

Regolamento Urbanistico approvato DCC n.9 del 18.04.2013 e succ. mod e inegr.

- Zone territoriali omogenee : E parti del territorio destinate ad usi agricoli
- UTOE: 1a, 1b - Piana della bonifica Capannone

Art. 42 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

1. Il Piano Strutturale, per la definizione dell'entità delle trasformazioni fisiche e funzionali, ha previsto dieci Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E), che vengono recepite dal presente RU, così dimensionate:

1) U.T.O.E. Piana della Bonifica Capannone

Funzione	Dim. max da PS	Sul RU	Saldo residuo
residenziale	AV 1.500	-	1.500
produttiva	ne 70.000	ne 38.500	ne 31.500
direzionale	recupero 1.500	-	1.500
commerciale di vicinato e media superficie	ne 2.500	-	ne 2.500
turistico ricettiva	recupero 25 p/l ne 30 p/l	recupero 25 p/l	ne 30 p/l

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

- Fascia di rispetto intorno alle infrastrutture: Fascia di rispetto delle via sovrallocali (30m)
- Vincoli : dalla ricerca e visualizzazione di tutti i database della Regione Toscana, del SITAP e della Provincia di Siena, risulta che il compendio pignorato è in area non soggetta a vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici.

Per quanto concerne la conformità urbanistica dell'immobile a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Torrita di Siena sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. ***** del 29.10.1976 - Costruzione tettoia ed annesso agricolo con vincolo di destinazione. (allegato 7 e 7a)
- Concessione Edilizia n. ***** del 17.02.1978 - Costruzione di muro di cinta (allegato 7b)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. ***** rilasciata il 31.10.2007 - Costruzione tettoia a sbalzo e maggiore altezza e maggiore larghezza del capannone, due tettoie con pilastri e tamponatura della struttura; (allegato 7c)

Dette pratiche sono state rilasciate al Sig. *****, precedente proprietario dell'immobile pignorato. Successivamente alle pratiche elencate non sono state reperite altre pratiche edilizie a nome dell'attuale proprietà; dagli archivi comunali risulta però a carico della signora ***** una ordinanza sindacale del Comune di Torrita di Siena n. ***** emessa a seguito di incendio avvenuto nel capannone oggetto di pignoramento in Loc. Pannellina, l'evento è documentato da verbale dei Vigili del Fuoco del 05.11.2023 prot. ***** inviato al protocollo del Comune di Torrita in data 06.11.23 (allegato 7d).

Successivamente si trova agli atti una nota ARPAT che intima la verifica mediante analisi dei rifiuti prodotti dell'incendio per il rilevamento della presenza di amianto ecc.. oltre alla richiesta di rimozione e avvio smaltimento dei rifiuti prodotti dall'evento (allegato 7e, 7f).

In data 11.03.24 prot. ***** la sig.ra ***** e il sig. ***** depositano presso il Comune di Torrita di Siena il risultato delle analisi condotte e comunicano di aver preso contatti con ditta specializzata per lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto (allegato 7g).

Alla data del sopralluogo (14.01.2026) lo smaltimento non è stato ancora eseguito.

In virtù delle pratiche sopra riportate si segnalano delle difformità emerse in fase di sopralluogo rispetto allo stato autorizzato/ sanato.

1. l'altezza della rimessa (riparazione macchine agricole) è maggiore di quella inserita nella concessione in sanatoria n. *****. L'altezza è pari a quella del deposito macchine agricole come da schema progettuale originario. Essendo la copertura lineare senza variazioni di altezze, documentate sia negli elaborati grafici del progetto originario (C.E. *****) sia nella documentazione fotografica dello stato dei luoghi a corredo della sanatoria rilasciata, si può presumere che ci sia un errore nell'indicazione dell'altezza nel locale denominato "riparazione macchine agricole" e che la difformità non sia reale.
2. Le altezze delle tettoie sono difformi da quelle inserite nella concessione in sanatoria.
3. Nella porzione di deposito macchine agricole risulta esserci una partizione interna in muratura non autorizzata in nessuna pratica edilizia reperita.

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

4. Per quanto riguarda la recinzione in muratura autorizzata con concessione n. ***** si segnala una diversa posizione del muretto lato destro realizzata ad una distanza dal fabbricato diversa da quella autorizzata.

Visto il pessimo stato dei luoghi e la quantità di materiali di scarto, rifiuti speciali, materiali edili ecc., la presenza di automezzi funzionanti e non funzionanti, attrezzature varie ecc., è stato impossibile eseguire un rilievo metrico dettagliato sia interno che esterno del fabbricato e delle aree di sedime del compendio pignorato. Vedi documentazione fotografica.

Per ripristinare la situazione urbanistica:

- Concessione in sanatoria per le difformità esterne ed interne (muretto tettoie ecc.)
€ 5.000 + iva e cassa di previdenza (nell'importo è compreso onorario tecnico e sanzione minima art.36bis DPR 380/2001)

Per quanto riguarda il **lotto 2** sito nel Comune di Chiusi, il compendio pignorato ha come destinazione negozio.

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente l'iquadramento è il seguente:

Piano Operativo approvato con DCC n.40 del 05.06.2015 e succ. mod e integrazioni.

- Territorio rurale: UDP Piana dell'Astrone art. 50 delle NTA
- BSA: scheda Norma dei BSA n. 116 - Podere Sant'Enrico

Indicazioni e prescrizioni di intervento
Intervento edificio n.1: conservazione rc2 Sugli altri edifici esistenti all'interno dell'area di pertinenza sono consentiti interventi di manutenzione di cui all'art.68 delle NTA. E' consentito il loro recupero integrale attraverso un intervento che preveda la rimozione delle costruzioni precarie ed incongrue tramite un progetto unitario convenzionato che contempli anche una dettagliata sistemazione degli spazi aperti estesa all'intera area di pertinenza.

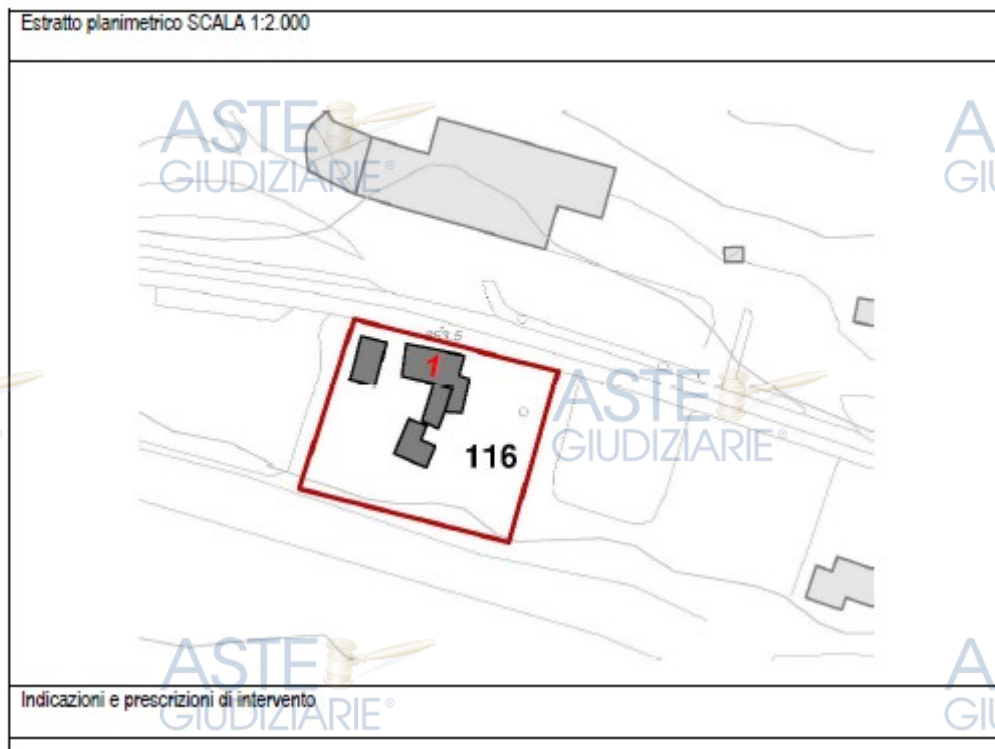
Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)
cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it
cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526
Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEDA NUMERO 116 - Podere Sant'Enrico



- Vincoli : dalla ricerca e visualizzazione di tutti i database della Regione Toscana, del SITAP e della Provincia di Siena, risulta che il compendio pignorato ricade in area soggetta a Vincolo Idrogeologico RD 3267/1923, l'area non non è soggetta ad altri vincoli ambientali ne paesaggistici.

Per quanto concerne la conformità urbanistica dell'immobile in base alle ricerche effettuate anche sugli atti di provenienza del bene si evidenzia la dichiarazione reperita nell'atto di compravendita a firma del Notaio ***** di Foiano Della Chiana (AR) del 28 novembre 2005, numero di repertorio *****, a favore di ***** contro ***** (precedenti proprietari), la parte venditrice dichiarava che il fabbricato era stato realizzato ante 1967 e che alla data dell'atto non ricorreva alcuna previsione di legge per la richiesta di sanatoria ai sensi della L. 47/85. Non avendo reperito in alcun atto di provenienza i riferimenti ad eventuali pratiche edilizie, si è proceduto a richiedere accesso agli atti presso il Comune di Chiusi fornendo i nominativi di tutti i proprietari passati e presenti e l'ubicazione del compendio pignorato per una identificazione più mirata del bene.

Il Comune di Chiusi non ha fornito elementi su cui poter verificare lo stato legittimo del compendio pignorato per mancanza di elementi di ricerca (n. pratiche edilizie) in quanto l'archivio pratiche del comune non è certificato ne automatizzato (vedi nota in risposta del Comune di Chiusi - allegato 8).

In riferimento alla conformità urbanistica dell'immobile non avendo riscontro dal comune di eventuali pratiche edilizie sulla porzione pignorata, possiamo solo confrontare lo stato rappresentato nella planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi. Anche in questo caso non è possibile dichiarare o assumere uno stato legittimo dell'unità immobiliare. Da una semplice

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

valutazione/verifica sulla tipologia degli elementi costruttivi, si può facilmente desumere le diverse fasi costruttive che determinano la consistenza dell'unità immobiliare, in quanto gli accessori di pertinenza (tettoie e simili) sono realizzati in materiali diversi dal fabbricato che risulta essere un impianto originale e pertanto realizzati in fasi differenti.

Andando a fare una verifica in base alla planimetria catastale (unico elemento di raffronto in possesso) si possono identificare delle piccole difformità dovute alla diversa disposizione interna delle aperture, alcune di queste realizzate in muri portanti.

Nel resede esclusivo identificato al sub.1 è presente una porzione di unità a servizio del negozio con struttura in lamiera, e un secondo deposito (par.46 sub.4) che di fatto non rientra nei beni pignorati. Siccome il bene insiste nel resede esclusivo si è provveduto in fase iniziale all'estrazione della planimetria per capire la consistenza e la storia della stessa. Nell'approfondimento eseguito sono emerse diverse incongruenze anche nella rappresentazione e identificazione del resede. C'è una diversa rappresentazione tra l'estratto di mappa (catasto terreni) e l'elaborato planimetrico (rappresentazione catasto fabbricati).

Nella mappa catastale il resede ha numero di particella 46 (di fatto identificato anche con il sub. 1 della particella 7), estraendo la visura si accerta che la particella 46 al catasto terreni è un ente urbano di mq. 860 e che la sua attuale consistenza è stata determinata da un frazionamento del 07.01.1987 dove sono state variate anche le particelle 7 e 47 del foglio 40.

Si può pertanto desumere che non ci sia stato un passaggio di allineamento tra la situazione attualmente rappresentata al catasto fabbricati e quella al catasto terreni.

Per quanto riguarda la determinazione di eventuali illeciti e la loro relativa sanabilità con determina dei relativi costi rimane difficilmente espletabile visto l'impossibilità di accesso agli atti.

Si può comunque riassumere in base ai dati raccolti che ci sono:

- difformità interne (confronto stato attuale e planimetria catastale) con modifica aperture interne che interessano muri portanti;
- porzione di negozio (tettoia) in muratura e lamiera di cui non si dispone di titolo abilitativo, costruito successivamente all'impianto originario del fabbricato.

Per ripristinare la situazione urbanistica:

- Concessione in sanatoria per le difformità esterne ed interne (tettoie, certificato idoneità statica modifiche interne in muri portanti ecc..)
€ 5.000 + iva e cassa di previdenza (nell'importo è compreso onorario tecnico sanzione minima art.36bis DPR 380/2001)

quesito n.6

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 d.lgs. 19.8.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 d.lgs. 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

risposta al quesito n.6

Immobile 1: il compendio pignorato sito nel Comune di Torrita di Siena Loc. Pannellina avendo (urbanisticamente) destinazione agricola ed essendo sprovvisto di impianto di climatizzazione

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

rientra nelle esclusioni dall'obbligo di dotazione di APE come indicato nel D.Lgs 192/2005 art. 3 comma 3.

Immobile 2: il compendio pignorato sito nel Comune di Chiusi Loc.Casaccia, Podere San Enrico è stato predisto e presentato l'APE correntemente depositato presso il SIERT della Regione Toscana in data 31.03.2026 id. ***** in quanto la destinazione dell'unità immobiliare rientra nelle categorie soggette ad obbligo di presentazione, come da art. 3 del DPR 412/93 (vedi allegato 9).

quesito n.7

7) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala e interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni e di fabbricati) e dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico.*

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, inoltre, se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati posti a servizio dei beni pignorati, la funzione di ciascuno di essi (es. strada di accesso, rampa, vano scale, resede, corte comune ecc.); chiarisca se gli stessi abbiano un autonomo identificativo catastale, allegando in tal caso la visura catastale, a chi sono intestati, se sono in titolarità esclusiva o in comproprietà con indicazione della quota, tenuto conto anche del titolo di provenienza;

risposta al quesito n.7

• **lotto 1:** il bene è ubicato nel Comune di Torrita di Siena, Località Pannellina, sulla SP 63 di Sinalunga (coordinate 43°11'34.1"N 11°49'36.9"E), è un capannone agricolo posto a livello del piano stradale, il compendio pignorato è completamente recintato ed è provvisto di accesso carrabile indipendente. La proprietà confina sul fronte con Strada Provinciale SP 63, sugli altri tre lati con *****.

Il capannone è costituito da una parte adibita a deposito attrezzature, chiusa su tre lati ed una parte adibita a magazzino. La struttura portante del fabbricato è mista, nella parte adibita a deposito attrezzature la struttura è in ferro con tamponatura eseguita successivamente in blocchi di cemento prefabbricato, nella parte adibita a magazzino la struttura è in muratura portante realizzata con blocchi di tufo. La copertura a volta autoportante con struttura in ferro e pannelli di eternit.

Sono presenti su due lati del fabbricato delle tettoie, una a sbalzo e due con pilastri di ferro, le tettoie hanno coperture miste in parte con onduline di eternit in parte con onduline in metallo.

Le condizioni di manutenzione sono pessime, la copertura in eternit è spezzata in diverse sezioni e i materiali sono sparsi in loco.

Non sono presenti impianti funzionanti.

Sul lotto esiste una servitù di elettrodotto citata nell'atto di provenienza a firma del Notaio *****.

L'immobile non fa parte di un condominio, non ha valore millesimale né regolamento di condominio.

La superficie commerciale del bene è 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 a campione rilevate sul posto, è così distinta:

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

Catasto Fabbricati Comune di Torrita di Siena

Foglio 3 Particella 47 Subalterno 1

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA RILEVATA (MQ)	ALTEZZA INTERNA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
deposito macchine agricole	433		100%	433
magazzino/riparazione	150		100%	150
tettoia 1	39		10%	3,90*
tettoia 2	119		10%	11,90*
tettoia a sbalzo	32		10%	3,20*
Resede (escluso aree coperte)	1919		10%	191,90**
totale	2692			793,90

Criteri gruppo T

(*): "della superficie di balconi terrazzi e simili computata nella misura del 10% ..." (D.P.R. 138/1998)

(**): "della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10% ..." (D.P.R.138/1998)

• **lotto 2:** il bene è ubicato in località Podere San Enrico (circa 300mt. da Loc. Casaccia), sulla SS 146 di Chianciano (coordinate 43°01'41.3"N 11°52'07.5"E) il compendio pignorato in questione è una porzione di fabbricato posta al piano terra con accesso indipendente posto sulla pubblica via SS 146 di Chianciano, oltre alla porzione di fabbricato il bene è composta da resede esclusivo con accesso indipendente. Il lotto risulta interamente recintato.

La proprietà confina sul fronte con la SS 146 di Chianciano, sugli altri tre lati con *****e *****.

L'unità immobiliare ad uso negozio è composta da due vani principali, un servizio igienico, un ripostiglio, una tettoia in lamiera (sub.6) fa parte della proprietà un resede esclusivo (sub.1).

Il resede come precedentemente descritto è censito sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni, nei vari passaggi di proprietà e frazionamenti non è mai stata aggiornata la planimetria catastale unificando l'identificativo del catasto terreni con quello del catasto fabbricati (creando corrispondenza catastale). Nella rappresentazione grafica risultante dall'estratto di mappa il resede di cui al sub.1 della particella 7 è identificato con la particella 46 (catasto terreni) ove con segno grafico di graffatura risultano presenti all'interno del suo perimetro quattro ulteriori manufatti. Il primo manufatto è una porzione di tettoia in lamiera rappresentata nella planimetria catastale del sub.6 della particella 7; l'altra porzione è un deposito identificato con planimetria catastale di cui alla particella 46 sub. 4 non pignorata ma interclusa all'interno della porzione oggetto di procedura (il bene risulta acquisito contestualmente al negozio come si evince sia dalla visura storica sia dall'atto di provenienza del bene a firma del Notaio *****del 2005). Sia questo bene che gli altri due risultanti graficamente sulla mappa ma non catastalmente censiti sono stati danneggiati e/o distutti da incendio (come riferisce la proprietà) pertanto ad oggi non sono più fruibili ed identificabili, le superfici di questi manufatti corrispondono a porzione della corte esclusiva

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

(sub.1), vedi documentazione fotografica.

Il negozio si sviluppa al piano terra in porzione del complesso immobiliare in muratura ed in parte con la tettoia in lamiera con struttura in ferro.

Le condizioni di manutenzione sono buone per quanto riguarda il fabbricato ad uso negozio e pessime per quanto riguarda il resede esclusivo che è occupato con materiali di varia natura.

L'impianto elettrico è stato disabilitato e l'impianto idrico è stato danneggiato dall'incendio e non è funzionante, l'impianto di riscaldamento non è esistente.

La proprietà riferisce di avere diritto di accesso al subalterno 10 (bcnc del sub. 3-11 ecc.. altra proprietà) in quanto l'impianto di smaltimento acque reflue (fossa biologica) è situata nella proprietà confinante, non si ha menzione/riscontro in alcun atto di tale servitù.

Pur facendo parte di un complesso edilizio con altre unità immobiliari, non è presente un condominio regolarmente costituito, non vi è attribuzione di valore millesimale né vi è regolamento di condominio.

La superficie commerciale del bene è 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) con l'ausilio di misure a campione rilevate sul posto, è così distinta:

Catasto Fabbricati Comune di Chiusi Foglio 40 Particella 7 Subalterno 6-1				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA RILEVATA (MQ)	ALTEZZA INTERNA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
negozio	88	3,00	100%	88
Tettoia/negozio	35	2,70	50%	17,5*
resede (sub. 1)	860	-	20%	172**
totale	983			277,50

Criteri gruppo T

(*): "per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1 è computata nella misura del 50% ..." (D.P.R. 138/1998)

(**): "della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20%..." (D.P.R.138/1998)

quesito n.8

8) specificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

specificare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruaggi in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

risposta al quesito n.8

Il compendio pignorato è già suddiviso in lotti in quanto le due unità immobiliari sono già censite autonomamente e sono ubicate in due località distinte.

Il pignoramento si riferisce all'intera quota dei beni intestati nella piena proprietà al soggetto esecutato. Si propone pertanto la vendita dei beni nello stato di fatto attuale.

quesito n.9

9) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, co. 3 c.c.; procedere altresì a quantificare l'indennità di occupazione (determinata in ragione della metà del giusto prezzo della locazione), allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché allorquando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);*

risposta al quesito n.9

Mediante richiesta effettuata presso Agenzia delle Entrate in data 22.12.2025 con pec per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati a nome dell'esecutata non sono emersi atti registrati (vedi allegato n. 10, 10a)

In fase di sopralluogo è emerso che entrambi gli immobili oggetto del pignoramento risultano occupati dal Sig. ***** (coniuge) che ha sottoscritto un comodato d'uso gratuito con la proprietà non opponibile.

quesito n.10

10) *indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1 n. 8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

risposta al quesito n.10

• **lotto 1:** dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni del Geoscopio della Regione Toscana non risultano sull'area o sul fabbricato vincoli artistici, paesaggistici o di qualsiasi altra natura né il fabbricato presenta finiture di particolare pregio ornamentale.

Sul lotto esiste una servitù di elettrodotto citata nell'atto di provenienza a firma del Notaio *****.

• **lotto 2:** dall'esame della cartografia comunale e dalle indicazioni del Geoscopio della Regione Toscana non risultano sull'area o sul fabbricato vincoli artistici, paesaggistici il fabbricato non

presenta finiture di particolare pregio ornamentale, esiste sull'area il Vincolo Idrogeologico RD 3267/1923.

quesito n.11

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Nella stima dell'immobile consideri lo stato di conservazione dello stesso immobile, segnalando rischi di eventuali crolli di porzioni di edificio, laddove ne dovessero ricorrere le condizioni, con indicazione dei costi per la messa in sicurezza e ripristino. Consideri come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata ultranovennale, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà); in questo 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.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà altresì procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro 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 15%), 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.

risposta al quesito n.11

Tenute presenti le caratteristiche dei lotti, lo scopo della stima è quello di determinare il valore degli immobili in condizioni di mercato ordinario, cioè il più probabile valore attribuibile ai beni in oggetto, si procederà con il metodo di stima cosiddetto "comparativo" dei beni attuato per mezzo dell'individuazione dei prezzi di compravendita per beni analoghi e l'attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

In coerenza con l'applicazione di tale metodo di stima, per procedere alla valutazione degli immobili sia del lotto 1 che del lotto 2, sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge, Agenzia delle Entrate - Geopoi (OMI), le quotazioni immobiliari di agenzie di intermediazione immobiliare on line (in questo caso Idealista, Immobiliare.it), ed in ultimo le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.

DATI DI MERCATO RILEVATI

Lotto 1

- Consultazione Agenzia delle Entrate - Geopoi OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: TORRITA DI SIENA (L303)

Fascia: Extraurbana

Zona: RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente:

Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	220	320	L	1,1	1,5	L
Negozi	NORMALE	690	970	L	3,3	4,7	L
Stampa				Legenda			

- Agenzie di intermediazione immobiliare

I valori medi per un capannone agricolo (o annesso rurale/deposito) a Torrita di Siena differiscono sensibilmente da quelli industriali, poiché spesso legati alla vendita di terreni agricoli o facenti parte di aziende agricole complete.

Sulla base dei dati di Idealista e Immobiliare.it su annunci pubblicati al 25.03.26:

Media dei valori di vendita:

- Fabbricati rurali e depositi attrezzi: Il prezzo medio oscilla tra 190 €/m² e 370 €/m² per strutture semplici adibite a ricovero attrezzi.
- Capannoni in muratura (usati): La quotazione di mercato per edifici rurali in muratura in buone condizioni si attesta mediamente tra 220 €/m² e 350 €/m².

- Borsino Immobiliare

Il portale Borsino Immobiliare classifica la zona extra-urbana di Torrita di Siena come "Rimanente Territorio Comunale in Zona Agricola". I valori riportati riflettono quotazioni medie di mercato che partono da un minimo di circa 150 €/m² per le strutture più semplici o degradate.

Di seguito la tabella con i valori medi stimati per le tipologie non residenziali in questa zona:

Tabella Borsino Immobiliare - Torrita di Siena (Zona Rurale)

Tipologia Immobile	Stato Conservativo	Valore Min (€/m²)	Valore Max (€/m²)
Capannoni Industriali	Normale	558	779
Laboratori Artigianali	Normale	600	850
Magazzini / Depositi	Normale	350	500
Annessi Agricoli	Da ristrutturare	150	220
Annessi Agricoli	Ottimo stato	350	550



In base alle quotazioni sopra riportate si determina un più probabile valore di mercato per il bene pignorato di cui al lotto 1. Come sopra indicato i valori reperiti si riferiscono ad immobili con caratteristiche simili ubicati nella medesima zona territoriale con caratteristiche conservative nella norma (solo borsino immobiliare introduce un diverso stato conservativo). Pertanto nella tabella

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

sottostante si va a determinare il valore di mercato in virtù della superficie ragguagliata rapportata al valore unitario, che è determinato dalla media dei valori minimi reperiti e comparati dei tre database.

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €.
LOTTO 1	rimessa agricola	793,90	195	154.810,50

Lotto 2

- Consultazione Agenzia delle Entrate - Geopoi OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: CHIUSI (C662)

Fascia: Extraurbana

Zona: RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente:

Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/ N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/ N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	150	220	L	0,7	1	L
Negozi	NORMALE	410	580	L	2,1	2,8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

- Agenzie di intermediazione immobiliare

I valori medi per un negozio/bottega a Chiusi situati in frazioni o zone isolate (territorio rurale) si discostano sensibilmente dal centro urbano, sulla base dei dati di Idealista e Immobiliare.it su annunci pubblicati al 25.03.26:

- negozi e botteghe: valore medio di vendita tra 400€/m² e 650€/m² per immobili che necessitano di interventi o chiusi da tempo.

- Borsino Immobiliare

Il portale Borsino Immobiliare classifica la zona di Chiusi in cui è ubicato il lotto 2, come rimanente territorio comunale in zona agricola

Per i negozi (categoria C1) in zone rurali o borghi come Chiusi, i valori riflettono la scarsa domanda commerciale di queste aree.

Di seguito la tabella con i valori medi che si riferiscono a locali commerciali situati in posizioni periferiche o nel territorio comunale extra-urbano.

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)
 cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it
 cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526
 Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

Tabella Borsino - Chiusi (Zona Rurale/Extra-urbana)

Tipologia / Stato	Valore Min (€/mq)	Valore Max (€/mq)
Negozio in ottimo stato	800 €	1.050 €
Bottega in buono stato	600 €	800 €
Locale da ristrutturare / Chiuso	400 €	600 €

In base alle quotazioni sopra riportate si determina un più probabile valore di mercato per il bene pignorato di cui al lotto 2. Come sopra indicato i valori individuati sono per immobili con caratteristiche simili ubicati nella medesima zona territoriale con caratteristiche conservative nella norma (solo borsino immobiliare introduce un diverso stato conservativo o di utilizzo). Pertanto nella tabella sottostante si va a determinare il valore di mercato in virtù della superficie raggagliata rapportata al valore unitario che viene determinato come la media dei valori minimi reperiti e comparati dei tre database.

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €.
LOTTO 2	negozio	277,50	400	111.000,00

Rispetto alla valutazione sopra esposta eseguita su valori di mercato per immobili in normali condizioni di manutenzione, ancorché vista l'ubicazione e altre caratteristiche, sono già stati presi a riferimento la media dei valori minimi stabiliti con la ricerca sopra dettagliata.

Si deve cmq procedere ad una ulteriore correzione del valore ottenuto in entrambi i lotti, mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che vanno a penalizzare i beni per la vetustà e degrado e lo stato occupazionale oltre alla decurtazione degli oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia che sono stati stimati in perizia.

LOTTO	VALORE DI MERCATO €.	COEFFICIENTE STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE OCCUPAZIONE	ONERI REGOLARIZZAZIO NE CATASTALE ED EDILIZIA €.	VALORE DI MERCATO €.
LOTTO 1	154.810,50	80%	100%	5.600	118.248,40
LOTTO 2	111.000	90%	100%	7.500	92.400,00
totale					210.648,40

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 di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive per un ulteriore abbattimento del 15% sul valore di mercato fin qui determinato.

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO	VALORE DI MERCATO €.	ABBATTIMENTO per vendita forzata	VALORE DI MERCATO €.	VALORE FINALE C.T. €.
LOTTO 1	118.248,40	15%	100.511,14	100.511,00
LOTTO 2	92.400,00	15%	78.540,00	78.540,00
totale				179.051,00

VALORE TOTALE in C.T. dei n.2 lotti € 179.051,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- Perizia di stima in versione anonima
- Documentazione fotografica
- Allegati numerati descritti in relazione (planimetrie, visure, concessioni, certificazione energetica ecc...)

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 integrazione necessaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Monteriggioni 02.04.2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

Per. Ind. MONACO Donatella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Integrazione a seguito dell'udienza del 14.05.2026

PROCEDURA ESECUTIVA N. 103/25

Giudice Dott.ssa Dell'Unto Marta

Promosso da: *****

Contro: *****

CTU: Per. Ind. MONACO Donatella, con studio in Via della Repubblica, 13 – Monteriggioni (SI)

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Stima del compendio pignorato e compimento di ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. di cui agli atti della procedura esecutiva RGE n. 103/2025.

DATA DEL GIURAMENTO: 25 Novembre 2025

DATA DI ACCESSO: 14 Gennaio 2026

UDIENZA: 14 Maggio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marta Dell'Unto nell'udienza del 14.05.2026 disponeva il deposito di relazione integrativa da parte del CTU già nominato per la quantificazione del giusto prezzo di locazione in riferimento ai due lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prima di procedere viene ribadita la suddivisione dei beni oggetto del pignoramento in due lotti: con Immobile 1 o lotto 1 sarà identificato il compendio sito nel Comune di Torrita di Siena, loc. Pannellina; con Immobile 2 o lotto 2 sarà identificato il compendio sito nel Comune di Chiusi loc. San Enrico.

Tenute presenti le caratteristiche dei lotti, lo scopo della stima è quello di determinare il giusto prezzo di locazione ai beni in oggetto, al fine del calcolo la sottoscritta ha operato una "ricerca di mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quelli in oggetto ed ha accertato quanto segue:

Sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge, Agenzia delle Entrate - Geopoi (OMI), e le quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.

DATI DI MERCATO RILEVATI

Lotto 1

- Consultazione Agenzia delle Entrate - Geopoi OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: TORRITA DI SIENA (L303)

Fascia: Extraurbana

Zona: RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente:

Destinazione prevalente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	220	320	L	1,1	1,5	L
Negozi	NORMALE	690	970	L	3,3	4,7	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

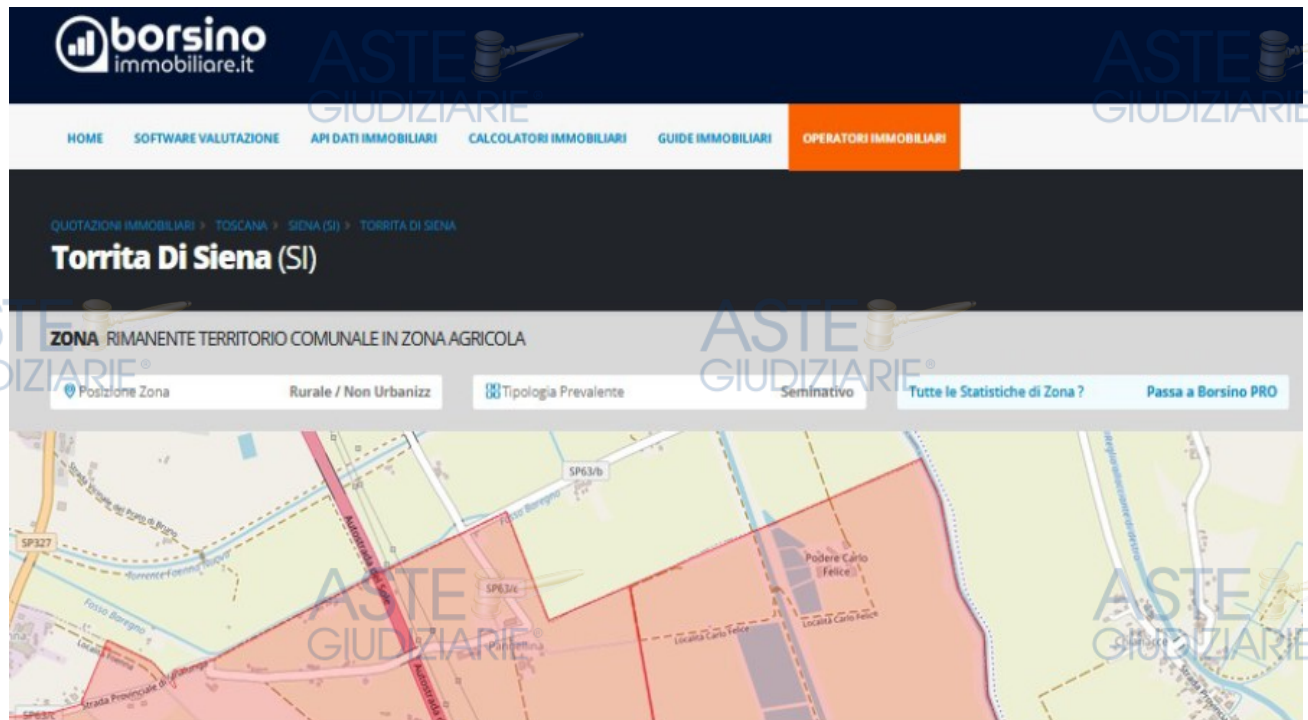
cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E42 I7260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

- Borsino Immobiliare

Il portale Borsino Immobiliare classifica la zona extra-urbana di Torrita di Siena come "Rimanente Territorio Comunale in Zona Agricola".



Quotazioni Immobiliari di Zona



In base alle quotazioni sopra riportate si determina un più probabile valore di locazione per il bene pignorato di cui al lotto 1. Come sopra indicato i valori reperiti si riferiscono ad immobili con caratteristiche simili ubicati nella medesima zona territoriale con caratteristiche conservative nella norma. Pertanto nella tabella sottostante si va a determinare il valore di locazione in virtù della superficie ragguagliata calcolata in perizia, rapportata al valore unitario (valore medio di affitto €/mq), che è determinato dalla media dei valori minimi reperiti e comparati dei due database.

Il valore medio di locazione determinato per il Lotto 1 in riferimento alle tabelle sopra riportate è di 1,09 €/mq.

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E42 I7260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828



LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €.
LOTTO 1	rimessa agricola	793,90	1,09	865,35

Lotto 2

- Consultazione Agenzia delle Entrate - Geopoi OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: CHIUSI (C662)

Fascia: Extraurbana

Zona: RIMANENTE TERRITORIO COMUNALE IN ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente:

Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	150	220	L	0,7	1	L
Negozi	NORMALE	410	580	L	2,1	2,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

- Borsino Immobiliare

Il portale Borsino Immobiliare classifica la zona di Chiusi in cui è ubicato il lotto 2, come rimanente territorio comunale in zona agricola

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

Quotazioni Immobiliari di Zona

The screenshot displays the 'Quotazioni Immobiliari di Zona' section of the Aste Giudiziarie website. It features four main categories: Abitazioni & Ville, Uffici & Negozi, Box & Posti auto, and Locali & Capannoni. Below these, there are sections for 'Uffici' (Offices) and 'Negozzi' (Shops). The 'Uffici' section shows a range of values from 1,70 to 2,67 Euro, with a median of 2,18 Euro. The 'Negozzi' section shows a range from 1,86 to 2,74 Euro, with a median of 2,30 Euro, which is circled in red. A green button labeled 'Valuta subito questo immobile' is visible in both sections.

In base alle quotazioni sopra riportate si determina un più probabile valore di locazione per il bene pignorato di cui al lotto 2. Come sopra indicato i valori individuati sono per immobili con caratteristiche simili ubicati nella medesima zona territoriale con caratteristiche conservative nella norma (solo borsino immobiliare introduce un diverso stato conservativo o di utilizzo). Pertanto nella tabella sottostante si va a determinare il valore di locazione in virtù della superficie raggagliata rapportata al valore unitario che viene determinato come la media dei valori minimi reperiti e comparati dei tre database.

Il valore medio di locazione determinato per il Lotto 1 in riferimento alle tabelle sopra riportate è di 2,37 €/mq.

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGAGLIATA mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €.
LOTTO 2	negozio	277,50	2,37	657,67

VALORE TOTALE AFFITTO MENSILE in C.T. dei n.2 lotti € 1523,02

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 integrazione necessaria.

Monteriggioni 24.06.2026

Il CTU

Per. Ind. MONACO Donatella

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

2° Integrazione a seguito richiesta del 22.06.26

PROCEDURA ESECUTIVA N. 103/25

Giudice Dott.ssa Dell'Unto Marta

Promosso da: *****

Contro: *****

CTU: Per. Ind. MONACO Donatella, con studio in Via della Repubblica, 13 – Monteriggioni (SI)

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E42 I7260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: Stima del compendio pignorato e compimento di ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. di cui agli atti della procedura esecutiva RGE n. 103/2025.

DATA DEL GIURAMENTO: 25 Novembre 2025

DATA DI ACCESSO: 14 Gennaio 2026

UDIENZA: 14 Maggio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marta Dell'Unto con specifica richiesta del 22.06.2026 disponeva il deposito di integrazione dell'elaborato peritale da parte del CTU già nominato per i seguenti chiarimenti:

1. con riferimento al Lotto 2, verifichi lo stato legittimo e la conformità urbanistico-edilizia del compendio pignorato, acquisendo ove necessario la documentazione presso il Comune competente e precisando la natura delle eventuali difformità, la relativa sanabilità e i costi presumibili;
2. con riferimento ai Lotti 1 e 2, chiarisca se sia necessario il certificato di destinazione urbanistica ai fini della vendita, tenuto conto della natura e della consistenza dei beni oggetto di trasferimento, ovvero se ricorra una specifica causa di esclusione, da indicare espressamente;

Prima di procedere viene ribadita la suddivisione dei beni oggetto del pignoramento con Immobile 1 o lotto 1 sarà identificato il compendio sito nel Comune di Torrita di Siena, loc. Pannellina; con Immobile 2 o lotto 2 sarà identificato il compendio sito nel Comune di Chiusi loc. San Enrico.

risposta al quesito n.1

A seguito della richiesta di integrazione sullo stato legittimo e la conformità urbanistico edilizia del compendio pignorato identificato al Lotto 2 e sito nel Comune di Chiusi Loc.Casaccia, Podere San Enrico è emerso quanto di seguito descritto e, per semplificare la comprensione dei vari procedimenti amministrativi reperiti, si allega una planimetria schematica riepilogativa dove i numeri, indicano i subalterni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi al Foglio 40 Particella 7, le lettere indicano graficamente i manufatti oggetto di iter edilizi.

- ❖ Fg. 40 particella 7 sub.6 e 1 (C/1-negozio + resede) l'unità immobiliare fa parte del complesso edilizio principale costruito anteriormente al 1 settembre 1967, per quanto concerne il manufatto identificato nella planimetria allegata alla lettera A(tettoia) e ad oggi collegato e rappresentato nella planimetria catastale del negozio, si segnala che è stata reperita una pratica di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. ***** presentata il 30.06.1986.
- ❖ Fg. 40 particella 46 sub.4 (C/2-magazzino non pignorato) il manufatto identificato con la lettera B non rientra tra i beni pignorati anche se è intercluso nella particella del compendio pignorato e fa parte della medesima proprietà, anche per questo manufatto per ricostruzione della cronologia degli iter amministrativi, è stata reperita una pratica di Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. ***** presentata il 31.03.1987.

In data 25.02.2000 sono stati emessi da parte del Comune di Chiusi i provvedimenti di diniego dei Condoni ***** e *****. L'allora proprietaria Sig. ***** ha successivamente promosso ricorso straordinario al Presidente della Repubblica al diniego delle sanatorie, in data 20.02.2004 il Presidente della Repubblica ha respinto il ricorso, nel 2006 è stata trasmessa domanda di riesame

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dei suddetti condoni con successivo diniego da parte del Comune di Chiusi nel 2008 e promozione di un nuovo ricorso al Presidente della Repubblica, solo nel 2018 è stata presentata rinuncia al ricorso che ha interrotto tutto l'iter burocratico.

In data 13.07.2026 con atto n. ***** il Comune di Chiusi ha emesso Ordinanza di demolizione per gli immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo di cui ai condoni *****e *****. Le opere sono considerate abusive e non sanabili. (manufatti A e B)

Il Comune mediante l'ordinanza sopra citata ingiunge a ***** (proprietaria dal 2013 mediante decreto trasferimento immobili del 25.09.2013) e al Sig. ***** (responsabile dell'abuso) di provvedere alla demolizione dei manufatti abusivi, nel termine di 90 gg dalla notifica, decorso tale termine come previsto per legge il bene e l'area di sedime saranno acquisiti dal Comune. (si allega copia dell'ordinanza n. ***** del 13.07.2026 fornita dal Comune di Chiusi).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

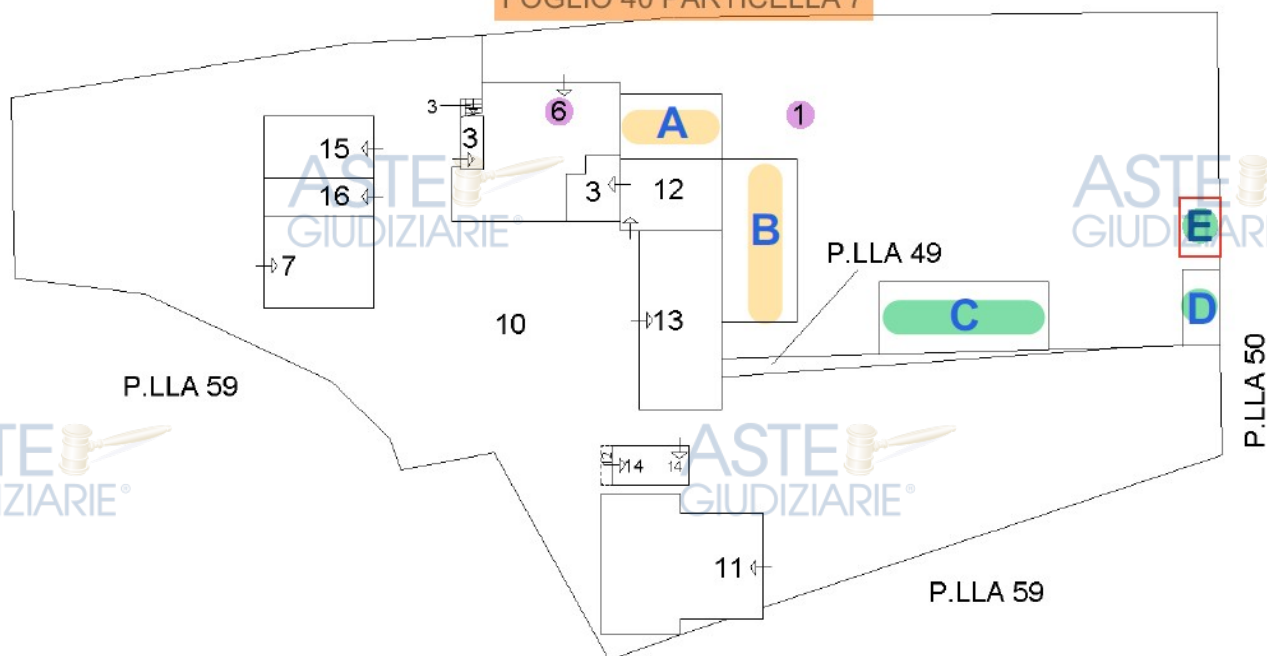
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

S.S. 146 CHIUSI - CHIANCIANO TERME

FOGLIO 40 PARTICELLA 7



Per quanto riguarda gli altri manufatti che sono identificati con le lettere C, D, E si precisa come già descritto nella relazione peritale che non è stato possibile rilevarli in sede di sopralluogo in quanto a seguito di incendio sono andati distrutti. I tre manufatti sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie di sanatoria ai sensi della L. 724/94:

- P.E. ***** e P.E. ***** (manufatti C e D) disposto provvedimento di diniego e archiviazione rispettivamente del 25.07.1998 e 29.05.1999 per mancanza di documentazione.
- P.E. ***** (manufatto E) provvedimento di diniego sanatoria edilizia del 10.03.2000 per mancato rispetto delle distanze rispetto alla sede stradale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La zona ricade in fascia di rispetto stradale che prevede l'inedificabilità totale per costruzioni diverse da quelle di servizio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

Pertanto a seguito di quanto emerso, frutto di una nuova richiesta di accesso atti presso il Comune di Chiusi (che in prima istanza fornendo la ricerca solo mediante nominativi delle precedenti proprietà, aveva dato esito negativo in quanto l'archivio pratiche del comune non è certificato né automatizzato) e solo dopo una ulteriore ricerca presso la conservatoria dei registri immobiliari di Montepulciano per la consultazione cartacea dei registri, è stato possibile risalire ed estrarre la nota di trascrizione completa dell'atto di trasferimento immobili che aveva sancito il passaggio di proprietà nel 2013 da ***** all'attuale proprietaria, in quanto anche questa non digitalizzata.

Il nuovo accesso agli atti ha permesso di determinare che solo la porzione di unità immobiliare ad uso negozio (porzione sub.6) situata al piano terra del complesso edilizio originario è legittima perché realizzata anteriormente al 1 settembre 1967, tutti gli altri manufatti sono illegittimi e non sono sanabili.

Internamente il negozio presenta delle difformità come già indicato nell'elaborato peritale e che si riassumono di seguito:

- difformità interne (confronto stato attuale e planimetria catastale) con modifica aperture interne che interessano elementi strutturali;

Per ripristinare la situazione urbanistica:

- Concessione in sanatoria per le difformità interne (certificato idoneità statica o pratica strutturale per la modifica di muri portanti ecc..)

€. 5.000 + iva e cassa di previdenza (nell'importo è compreso onorario tecnico sanzione minima art.36bis DPR 380/2001, la sanzione totale non può essere preventivabile nella sua interezza fino alla completa istruttoria della pratica da parte del Comune).

Inoltre alla luce dell'ordinanza di demolizione del 13.07.2026 (ordinanza emessa in data successiva sia alla presentazione dell'elaborato peritale che all'udienza del 14.05.2026) è necessario segnalare che l'atto influenza il valore attribuito al bene identificato al lotto 2 (il manufatto B non fa parte del compendio pignorato, ma la relativa area di sedime graffiata all'area urbana di cui alla part.46 del catasto terreni e part.7 sub.1 del catasto fabbricati come corte esclusiva) va ad incidere sulla consistenza totale della corte diminuendo di fatto il totale della superficie ragguagliata, va inoltre modificata la consistenza determinata dal manufatto A (tettoia collegata al negozio) sia come valore ragguagliato attribuito al manufatto sia come consistenza dell'area di sedime.

SUPERFICIE COMMERCIALE successiva all'esecuzione dell'Ordinanza di demolizione n. ***** del 13.07.26

Catasto Fabbricati Comune di Chiusi - Foglio 40 Particella 7 Subalterno 6-1

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA RILEVATA (MQ)	ALTEZZA INTERNA	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA
negozio	88	3,00	100%	88
Tettoia/negozio	35	2,70	50%	17,5*
resede (sub. 1)	860- (76,64)=783,36 <i>superficie quantificata nell'ordinanza relativa ai manufatti A e B come area di sedime</i>	-	20%	172** 156,67**
totale	983 871,36			277,50 244,67

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

Mantendo invariati i valori individuati nell'elaborato peritale si rappresenta il più probabile valore di mercato con la superficie ragguagliata aggiornata in base all'esecuzione dell'ordinanza di demolizione n. *****

LOTTO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA mq	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €.
LOTTO 2	negozio	244,67	400	97.868

Si deve cmq procedere ad una ulteriore correzione del valore mediante l'applicazione di alcuni coefficienti correttivi che vanno a penalizzare i beni per la vetustà e degrado e lo stato occupazionale oltre alla decurtazione degli oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia come già stimati, che vanno ulteriormente integrati di €. 2500 di oneri catastali per l'ulteriore aggiornamento della rappresentazione/correzione catastale a seguito dell'esecuzione dell'ordinanza di demolizione n. *****.

LOTTO	VALORE DI MERCATO €.	COEFFICIENTE STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE OCCUPAZIONE	ONERI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA €.	VALORE DI MERCATO €.
LOTTO 2	97.868	90%	100%	7.500 9.500	78.581,20

Si procede quindi al calcolo di un ulteriore abbattimento forfettario, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive per un ulteriore abbattimento del 15% sul valore di mercato fin qui determinato.

LOTTO	VALORE DI MERCATO €.	ABBATTIMENTO per vendita forzata	VALORE DI MERCATO €.	VALORE FINALE C.T. €.
LOTTO 2	78.581,20	15%	66.794,02	66.794

Il valore di mercato determinato alla luce dei nuovi rilevamenti, abbatte il valore precedentemente stimato nell'elaborato peritale per il lotto 2 di €. 11.746,00.

Il nuovo valore calcolato tiene conto solo della differenza di valore data dalla minore consistenza del bene in caso di attuazione dell'ordinanza di demolizione, non tiene conto di eventuali costi dovuti a eventuali sanzioni e/o allo smaltimento/demolizione dei manufatti abusivi.

Si fa presente inoltre che al momento non è possibile quantificare l'effettiva consistenza dell'area oggetto dell'ordinanza (nella perizia risulta stimata in base alle risultanze catastali attuali) e delle eventuali relative servitù di accesso che dovranno essere garantite, determinabili nel loro complesso solo alla effettiva conclusione della procedura avviata dal Comune di Chiusi.

risposta al quesito n.2

Ai sensi dell'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001, come anticipato nella relazione peritale in risposta al quesito n. 5, le particelle oggetto di procedura esecutiva non necessitano di CDU più specificamente si riporta:

Perito Industriale MONACO DONATELLA

Via della Repubblica, 13 - loc. San Martino - 53035 MONTERIGGIONI (SI)

cell. 338/4681802 - e-mail: donatellamonaco@yahoo.it

cf.: MNC DTL 81E4217260 - p.IVA: 01121800526

Iscrizione Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Siena, n°828

➤ **Lotto 1** sito nel Comune di Torrita di Siena, il bene oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 3 particella 47 sub.1, eseguendo una visura al Catasto Terreni la particella 47, risulta essere un Ente Urbano con consistenza complessiva di mq. 2692, pertanto essendo la superficie della particella inferiore a 5000 mq ed essendo la stessa una pertinenza di un edificio non necessita di CDU.

Lotto 2 sito nel Comune di Chiusi, il bene oggetto di pignoramento è censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 40 particella 7 sub.1 (corte esclusiva del sub.6 - negozio). Eseguendo una visura al Catasto Terreni lo stesso resede risulta censito con il numero di particella 46 del medesimo foglio come Ente Urbano con consistenza complessiva di mq. 860, pertanto essendo la superficie della particella inferiore a 5000 mq ed essendo la stessa una pertinenza di un edificio non necessita di CDU.

Per avere una continuità (come dettagliato nella relazione peritale in risposta al quesito n.5 nella sezione relativa al lotto 2) la stessa particella è identificata con due numeri diversi ai rispettivi catasti perchè è mancato nel corso delle varie procedure un allineamento che avrebbe consentito l'attribuzione dello stesso numero di identificazione.

Nel consegnare alla S.V. Illustrissima la presente relazione integrativa 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 integrazione necessaria.

Monteriggioni 04.09.2026

Il CTU

Per. Ind. MONACO Donatella

Allegati:

1. Comune di Chiusi Ordinanza n. *****del 13.07.2026;
2. Comune di Chiusi provvedimento avvio procedimento di diniego del 25.07.1998 p.e. *****
3. Comune di Chiusi provvedimento archiviazione del 29.05.1999 p.e. *****
4. Comune di Chiusi provvedimento di diniego del 05.01.2000 p.e. *****
5. Visura Catasto terreni Comune di Torrita di Siena fg.3 part.47
6. Estratto di mappa Comune di Torrita di Siena fg.3 part.47
7. Visura Catasto terreni Comune di Chiusi Fg.40 Part.46
8. Estratto di mappa Comune di Chiusi Fg.40 Part.46