

All'Ill.mo Sig. GIUDICE

del TRIBUNALE di SIENA

CANCELLERIA ESECUZIONI

MOBILIARI E IMMOBILIARI

Via Camollia n°85

53100 SIENA

PERIZIA TECNICA

Relativa ai beni immobili di proprietà della

per la quota di 1/1 siti in

Sinalunga (SI) fraz. Guazzino, via

n°4/E, ricadenti nella

PROCEDURA ESECUTIVA RGE 22/2025 promossa da IFIS NPL

INVESTING S.P.A. contro

Il sottoscritto Rossi Gabriele, nato a Sinalunga (SI) il 01/10/1974, architetto libero professionista con studio in Sinalunga (SI), fraz. Scrofiano, vicolo dello Spedale n°2, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n° 567, nominato esperto stimatore dal Tribunale di Siena nella persona del Dott. Flavio Mennella con decreto del 27/04/2025 nell'esecuzione immobiliare promossa da IFIS NPL INVESTING S.P.A. contro

in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società di cui in premessa, assumeva l'incarico entro il termine di venti giorni dalla data di comunicazione del decreto di nomina mediante la sottoscrizione con firma digitale e l'invio telematico del giuramento di rito alla S.V. Ill.ma, la quale gli poneva i seguenti quesiti e concedeva come termine per l'invio della relazione ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito fino a 30 gg. dall'udienza del 11/12/2025,



e per la trasmissione telematica in modalità PCT alla cancelleria fino a 15 gg. sempre dalla stessa udienza.

QUESITI

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

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

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari; i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

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

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo



progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

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

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

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra



cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

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

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

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

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze 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. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la



propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi ;

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

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il



soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

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

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed 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, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato



diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

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

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

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

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



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

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

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

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per



gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

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

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

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

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

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

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

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

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



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

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;

- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti:

- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:

- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella



e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegnerà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;

- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;

- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime)

§

SOPRALLUOGHI ED INCONTRI

Prevvia comunicazione via PEC dell'IVG, il 1° accesso nei luoghi oggetto della procedura esecutiva è stato eseguito in data 03/10/2025 ore 11.10, alla presenza del Dott. Marco Giglietti dell'Istituto Vendite Giudiziarie e dei sigg. occupanti degli immobili oggetto d'esecuzione. Nell'occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici necessari e sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente procedura esecutiva (All. n°1).

ACCERTAMENTI IPOCATASTALI ed URBANISTICI

Il sottoscritto ha effettuato gli opportuni accertamenti e visure ipocatastali nelle date del 03/09/2025 e 28/10/2025 e presso il Comune di Sinalunga il 03/10/2025 per il reperimento dei titoli edilizi riguardanti gli immobili, con relativa documentazione inviata telematicamente.

RISPOSTE AI QUESITI

1) – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione necessaria è stata scaricata dal fascicolo telematico. Dalla verifica della stessa, risulta che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi



dell'art. 567 comma 2 c.p.c. è stata depositata in data 13/03/2025 e che la stessa risulta completa. La descrizione catastale attuale dei beni oggetto della procedura risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

2) – VISURE/PASSAGGI DI PROPRIETA'/ACCATASTAMENTI

L'esperto ha provveduto ad eseguire le visure catastali tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Siena nelle date del 28/10/2025. Gli immobili oggetto della procedura risultano regolarmente accatastati ed hanno i seguenti identificativi:

Catasto FABBRICATI:

- Comune di **Sinalunga (SI)**, via _____, piani **T-1°**,
Fg. **68** particella _____, subalterni **11-23 graffati**, cat. **A/3**, classe
U, vani **5,00**, superficie catastale **mq. 98,00**, rendita **€. 413,17**;
- Comune di **Sinalunga (SI)**, via _____, piano **T**, Fg.
68 particella _____ subalterni **6-17-30 graffati**, cat. **C/6**, classe **2**,
consistenza **mq. 43,00**, superficie catastale **mq. 50,00**, rendita **€.**
126,58;

Le ultime planimetrie catastali agli atti scaricate dal portale SISTER in data 14/05/2025, riportano le seguenti date (All. n°6):

- Fg. 68 particella _____, subalterni 11-23 graffati – Data 01/03/2005
- Fg. 68 particella _____, subalterni 6-17-30 graffati – Data 01/03/2005

Lo stato dei luoghi **risulta perfettamente conforme alle planimetrie catastali**

§

Dalle ricerche condotte presso gli Uffici competenti e dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti ai proprietari attuali in seguito ai passaggi riassunti nel prospetto sotto riportato (All. n°5):



Identificativi attuali:

Catasto fabbricati Comune di Sinalunga (SI) – Foglio 68 particella subalterni 11-23 graffiati - Foglio 68 particella subalterni 6-17-30 graffiati

Proprietario	Data trascrizione	Numero R.P.	Acquista da
con sede in Sinalunga (SI) – C.F.	24/01/2006		con sede in Foiano della Chiana (AR)- C.F. ATTO DI VENDITA – Con le precisazioni di cui alla Sezione D della nota di trascrizione allegata (All. n°5)
con sede in Foiano della Chiana (AR)- C.F.	20/11/2003		nato a Sinalunga (SI) il 23/08/1953 – C.F. ATTO DI PERMUTA – Vengono ceduti alla Soc. D.M.N Costruzioni S.R.L. i terreni di cui al Foglio 68 particelle 122-206 - Con le precisazioni di cui alla Sezione D della nota di trascrizione allegata (All. n°5)

N.B. Gli immobili oggetto di pignoramento hanno diritti sulle seguenti parti a comune con altre unità immobiliari di proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento (Beni comuni non censibili):

- Foglio 68 particella subalterno 1 - B.C.N.C. (CORTE) ai sub. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.
- Foglio 68 particella subalterno 2 - B.C.N.C. (CORTE-INGRESSO-SCALE) ai sub. 23, 26, 27.

Gli identificativi attuali derivano dalle seguenti variazioni catastali:

Catasto fabbricati, foglio 68 particella subalterni 11-23 graffiati:

1) *COSTITUZIONE del 03/11/2004 Pratica n. SI0098997 in atti dal 03/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3601.1/2004)*

2) *ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 01/03/2005 Pratica n. SI0018053 in atti dal 01/03/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4404.1/2005)*

3) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/05/2013 Pratica n. SI0067784 in atti dal 31/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41039.1/2013)*

Catasto fabbricati, foglio 68 particella subalterni 6-17-30 graffiati:

1) *COSTITUZIONE del 03/11/2004 Pratica n. SI0098997 in atti dal 03/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3601.1/2004)*



2) *VARIAZIONE del 01/03/2005 Pratica n. SI0018025 in atti dal 01/03/2005 RESEDE SFUGGITO ALL'ACCERTAMENTO (n. 4397.1/2005)*

3) *ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 01/03/2005 Pratica n. SI0018053 in atti dal 01/03/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4404.1/2005)*

4) *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/05/2013 Pratica n. SI0067795 in atti dal 31/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41050.1/2013)*

3) – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si rileva che dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili oggetto della procedura alla data del pignoramento esistono le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ***ISCRIZIONI***

IPOTECA VOLONTARIA del 01/03/2007 R.P. a favore di BANCASCIANO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Asciano (SI) C.F. 00088800529

- ***TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI***

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 26/02/2025 R.P. in favore di IFIS NPL INVESTING SPA con sede in VENEZIA MESTRE P.IVA 04570150278

4) – MAPPE CENSUARIE/SITUAZIONE URBANISTICA

Per le mappe censuarie (estratto di mappa) vedasi l'allegato n°4. Vista la natura del bene subastato non è stata necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Sinalunga sono:

- *Piano Strutturale approvato con D.C.C. n°47 del 30/06/2010*
- *Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n°24 del 31/03/2016 e successivamente rettificato con D.C.C. n°3 del 27/02/2018*

Nel Regolamento Urbanistico vigente l'immobile oggetto di



procedura esecutiva ricade all'interno del tessuto consolidato prevalentemente residenziale di cui agli artt. 49-51 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Nello specifico all'intero fabbricato è stata attribuita la classe d'intervento 5 “Classe 5 - Edifici o complessi privi di interesse architettonico di formazione successiva al 1954” di cui all'art. 62 delle NTA.

Circa la regolarità urbanistico-edilizia, lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Sinalunga in data 03/10/2025 alla ricerca dei titoli edilizi depositati (DIA o SCIA) o rilasciati (Nulla osta, Concessioni o Permessi a Costruire). Da tale ricerca è scaturito che per gli immobili oggetto di pignoramento risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi (All. n°8):

- Concessione edilizia n°82 del 21/11/2003 costruzione di fabbricato di civile abitazione
- Concessione edilizia del 23/02/2005 (variante alla CE n°82 del 21/11/2003)

Agibilità:

- Attestazione di abitabilità prot. 10281 del 11/05/2005

Conformità: lo stato dei luoghi è corrispondente a quanto depositato presso il Comune di Sinalunga.

5) – DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di due immobili (abitazione e autorimessa) posti in zona urbana nella frazione di Guazzino, Comune di Sinalunga, Via (catastalmente via

Trattasi di un appartamento a piano terra (rialzato) e di un'autorimessa a piano seminterrato, facenti parte di un fabbricato plurifamiliare di costruzione abbastanza recente (2005), realizzato con struttura portante in CA, e ubicato non molto distante dal centro della frazione sinalunghese.



L'appartamento è raggiungibile dal vano scala condominiale mentre l'autorimessa è accessibile sia dall'esterno che dal resede pertinenziale dell'appartamento.

A) L'appartamento è formato da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, cabina armadio e un bagno. Oltre due terrazzi accessibili dalle camere e resede pertinenziale parzialmente pavimentato, accessibile dal soggiorno e dall'autorimessa posta a piano inferiore.

I pavimenti sono formati da piastrelle quadrate in gres porcellanato (o simili) di tipo chiaro, eccetto la camera principale dove è presente il parquet. Il bagno presenta invece pavimenti e rivestimenti di tipo ceramico. Le porte interne sono in legno (quella di separazione fra zona giorno e zona notte è di tipo scorrevole), così come il portoncino d'ingresso, di tipo blindato. Le finestre sono in legno dotate di vetrocamera e di persiane in alluminio. Le pareti sono intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

Le altezze interne sono di mt. 2.75.

Riguardo le dotazioni impiantistiche, per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria l'appartamento è dotato di caldaia murale a metano ubicata all'esterno in piccolo vano metallico dedicato, che alimenta corpi scaldanti in alluminio/termoarredi in acciaio. La caldaia garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

In merito alla caldaia gli occupanti ne dichiarano il malfunzionamento.

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sottotraccia, l'impianto di raffrescamento estivo è mancante, mentre sono presenti il citofono e le luci di emergenza.

L'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso le linee pubbliche.

I contatori delle utenze sono posti in vani condominiali dedicati esterni.

L'appartamento presenta finiture di ottimo livello e lo stato di conservazione generale di quanto descritto è *buono*.



vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO TERRA: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, cabina armadio e bagno. Oltre resede esclusivo e due terrazzi PIANO S1: autorimessa. Oltre due resedi esclusivi
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	1) Pericolosità sismica 3
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono
STATO DI OCCUPAZIONE	Gli immobili risultano occupati
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Conforme Dichiarazione di <i>abitabilità</i> presente
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Il tutto è corrispondente
VALORE DI STIMA	€. 121.000,00

7) – STATO DI OCCUPAZIONE

Da una ricerca eseguita dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate risulta un contratto di locazione ad uso abitativo n° serie del 19/04/2024 registrato a Montepulciano il 04/06/2024, tuttavia riguardante solamente l'abitazione, con canone annuo di €. 2.520,00 corrispondenti ad €. 210,00 mensili (All. n°10).

- Calcolo canone di locazione di mercato (solo abitazione):

Valore locazione €/mq (quotazioni OMI ADE): €. 3,30/mq

(si assume il valore/mq massimo per le abitazioni di tipo civile in considerazione del buono stato manutentivo dell'immobile)

Per cui: mq. 89,03 x €. 3,30/mq = €. 293,80

Prezzo medio corrente di locazione: €. 500,00

Valore mediato: €. $(293,80 + 500,00)/2 = \underline{\underline{€. 396,90/mese}}$

Verifica viltà canone di locazione:

€. 396,90 x 2 : 3 = €. 264,60 > €. 210,00 (Importo canone di locazione contratto di affitto in essere), per cui se ne dichiara la viltà

8) – VINCOLI

Non sussistono ad oggi, sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonchè oneri di natura condominiale, diritti demaniali, usi civici, eccetto:

1) Pericolosità sismica 3 (tutto il Comune di Sinalunga);

Non è costituito il condominio

9) – STIMA DEI BENI

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la valutazione del grado di



commerciabilità degli immobili in questione deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità intrinseche degli stessi anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura. Considerato che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura esecutiva, tenuto conto altresì delle *caratteristiche del mercato* in cui tali immobili sono inseriti e considerata infine una visione degli stessi nell'ottica dell'*ordinarietà del giudizio di stima*, in base a quanto poco sopra espresso, si ritiene che il *criterio di stima* che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudentiale e sicura valutazione, sia quello *comparativo*.

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando beni simili oggetto di compravendita di recente passato prossimo, con inoltre la possibilità di introduzione di “*parametri correttivi*” che tengano conto dell'esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni dello stesso. Visto quanto esposto nei capitoli precedenti, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del grado di commerciabilità e di tutto quanto concerne gli immobili esaminati ivi compresi il loro stato attuale e l'uso effettivo, tenuto altresì conto del criterio di stima prescelto, e fatte le opportune valutazioni è possibile riferire che ai beni suddetti così come precedentemente individuati e descritti, sia attribuibile un valore di mercato di **€. 121.000,00** (diconsi euro centoventunomila/00 complessivi), così determinato:

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo i criteri riportati dalla Norma UNI 10750:

LOTTO UNICO – FOGLIO 68 PARTICELLA SUBALTERNI 11-23 graffati –
FOGLIO 68 PARTICELLA SUBALTERNI 6-17-30 GRAFFATI

	SUPERFICIE MQ	% DI	SUPERFICIE	SUPERFICIE
--	---------------	------	------------	------------



	COMMERCIALE	PONDERAZIONE	PONDERATA	COMMERCIALE MQ
Appartamento piano terra (sub. 23)	76,42 + 10%= mq. 84,06	100%	84,06 x 1,00	84,06
Resede (sub. 11)	mq. 56,00	7%	56,00 x 0,07	3,92
Autorimessa piano S1(sub. 17)	42,95 + 10%= mq. 47,24	60%	47,24 x 0,60	28,35
Terrazzi	mq. 7,00	15%	7,00 x 0,15	1,05
Resede (subb. 6-30)	mq. 16,00	7%	16,00 x 0,07	1,12
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				118,50

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.200,00/mq si ottiene:

mq. 118,50 x 1.200,00 = €. 142.200,00

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 142.200,00 x 0,85 = €. 120.870,00 arrotondato ad €. 121.000,00

VALORE TOTALE DEI BENI: €. 121.000,00

Per un confronto sul prezzo di *mercato* il sottoscritto ha eseguito una ricerca sui portali immobiliari presenti sul *web*, e visionato i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

In data 31/10/2025 la bozza dell'elaborato peritale è stata inviata tramite PEC alle parti per la formulazione delle eventuali osservazioni.

Nessuna osservazione è stata trasmessa allo scrivente nei 15 giorni concessi.

Sinalunga, li 17/11/2025

L'Esperto stimatore
Arch. Gabriele Rossi
(firmato digitalmente)



Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

ALLEGATI

1. Verbale di 1°accesso
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale
4. Estratto di mappa catastale
5. Note di trascrizione atti di provenienza
6. Planimetrie catastali all'attualità
7. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
8. Titoli edilizi
9. Abitabilità
10. Risposta ADE sulla sussistenza di contratti di affitto

