

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R. ESEC. IMMOB: N° 117/2013**

Promossa da

**Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**

Contro

**Immobile posto in via don Luigi Rosadini 11/a e via Cassia snc a Buonconvento (SI)**

Consulenza del CTU: Arch. Massimo CASINI

**RELAZIONE PERITALE**

**Stima beni immobili**

Il sottoscritto Arch. Massimo Casini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 832 con studio in Montisi, via Umberto I, 183/B, nominato Consulente Tecnico nella causa in epigrafe nell'udienza del 20/09/2024, accettava l'incarico affidatogli dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, prestando giuramento di rito il giorno 25/09/2024 tramite la Cancelleria Telematica dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siena, di redigere la stima del valore del compendio pignorato.

In data 21/11/2024 alla presenza del Custode Giudiziario dei beni immobili pignorati nella persona del dott. Augusto Marcasciano dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Siena, il sottoscritto svolgeva il sopralluogo di primo accesso nell'immobile posto in Buonconvento (SI), via don Luigi Rosadini e via Cassia e dato così inizio alle operazioni peritali.

In adempimento all'incarico conferito, il C.T.U. espone e risponde in ordine ai quesiti posti:

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

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

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'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 **fractionamento**, 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;

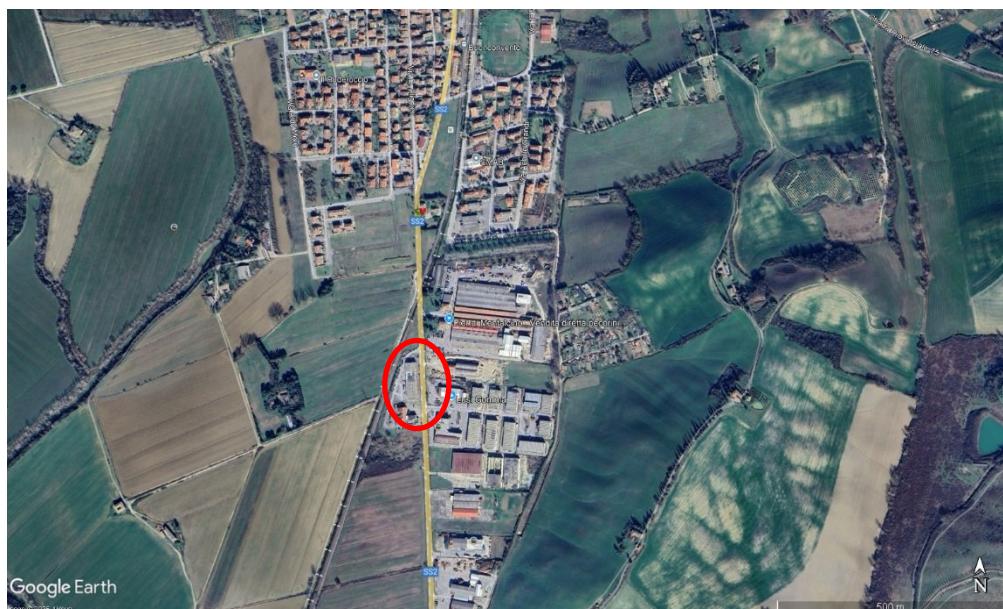
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;

- 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; allegherà 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).

### **IMMOBILI oggetto del PIGNORAMENTO**

Esecuzione forzata per espropriazione il diritto di piena proprietà di un locale commerciale adibito a mobilificio con annesso posto auto scoperto posti in Buonconvento (SI), prospiciente via don Luigi Rosadini 11/a e via Cassia snc. e rappresentata al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 53 particella 805 subalterni 11 categoria D/8, piano T e 1 e subalterno 22 categoria C/6, piano T, così intestati:



## **STATO di OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare è attualmente occupata dalla società esecutata, atteso che il legale rappresentante, presente all'accesso, non ha chiesto di conservarne la detenzione pertanto è stata presentata istanza affinché il giudice emetta l'ordine di liberazione.

Dall'interrogazione all'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siena, trasmessa all'Ufficio Territoriale di Siena il 21/11/2024 ed evasa il 29/11/2024 non risultano registrati atti di godimento riconducibili agli immobili in oggetto

## **DESCRIZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare come dagli atti depositati nell'istanza di pignoramento risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Buonconvento al Foglio 53, particelle 805 sub. 11 categoria D/8 con rendita di 2.402,00 euro e sub. 22, categoria C/6, di classe 1 e consistenza 59 mq con rendita di 76,18 euro.



## PARTI COMUNI

Sono presenti BCNC (beni comuni non censibili):

- Sub. 32: B.C.N.C a tutti i subalterni (piazzali carrabili e posti auto)
  - Sub. 38: B.C.N.C. ai subb. 11, 54, 55, 41, 43, 44, 47, 48, (ingresso scala e corridoio)
  - Sub. 40: B.C.N.C a tutti i subalterni (corte e cunetta)

**PROVENIENZA degli IMMOBILI in OGGETTO** (estratto dalla relazione notarile allegata agli atti)

- 1) Fabbricato per attività commerciale in Via Cassia riportato nel C.F. di Buonconvento al Foglio 33 p.la 805 sub. 11 categoria D/8, piano T-1, rendita catastale euro 2.402,00 derivante dalla soppressione del Foglio 33 p.la 805, sub. 2 giusta variazione per divisione del 25/09/2001 prot. N. 117933;
- 2) Locale autorimessa in via Cassia riportato nel C.F. di Buonconvento al Foglio 33 p.la 805 sub. 22, categoria C/6. Classe 1, piano T, metri quadrati 59, rendita catastale euro 76,18 derivante dalla soppressione del Foglio 33 p.la 805 sub. 1 giusta variazione per divisione del 25/09/2001 prot. N. 117933;

Il fabbricato di cui fanno parte i suddetti cespiti è stato edificato sul terreno riportato al Foglio 33 p.la 805 di metri quadrati 5.027 originato dalla fusione dell'originaria p.la 805 di 2.336 metri quadrati con le particelle 808, 872, 873, 875 giusta variazione del 06/08/2003 prot. n. 172317.

I terreni riportati al Foglio 33 p.lle 872 e 873 sono stati originati dal frazionamento della p.la 806 giusta variazione del 06/08/2003 prot. n. 170080.

Il terreno riportato al Foglio 33 p.la 875 è stato originato dal frazionamento della p.la 844 giusta variazione del 06/08/2003 prot. n. 170080 a sua volta generata dal frazionamento della p.la 809 giusta variazione del 08/05/1996 n. 128196.

I terreni riportati al Foglio 33 p.lle 805, 806, 808 e 809 sono stati originati dal frazionamento delle p.lle 27 e 44 giusta variazione del 03/11/1993 n. 162393.

Gli immobili di proprietà con sede in Buonconvento  
in via don Luigi Rosadini n. 11/A, c.f. e P.iva per la quota di 1/1 di piena  
proprietà sono ad essa pervenuti per acquisto dalla società Parenti srl con sede in Viterbo,  
in virtù di atto di compravendita per notaio Grillio Vieri del 25/06/2002, rep. 145926, trascritto  
presso la Conservatoria di Siena il 20/07/2002 ai nn. 7346/4800;

Alla suindicata Parenti srl gli immobili riportati al catasto Terreni Foglio 53 particella 805,  
Foglio 53 particella 806, Foglio 53 particella 808 e Foglio 53 particella 809 sono pervenuti  
per acquisto dalla società Torre a Bibbiano sas con sede in Buonconvento(già Torre a  
Bibbiano srl con sede in Buonconvento) in virtù di atto di trasformazione di società per atto  
del notaio Fortini Fabrizio del 02/12/1989, rep. 1420, trascritto presso la Conservatoria di  
Siena in data 04/04/1990 ai nn. 2708/1720, in virtù di atto di compravendita del notaio  
Fabrizio Fortini del 07/05/1994, rep. 10444, trascritto presso la Conservatoria di Siena il  
28/05/1994 ai nn. 3993/2485.

Alla suindicata Torre a Bibbiano srl gli immobili riportati al catasto terreni Foglio 53 particella 27 e Foglio 53 particella 44 sono pervenuti per acquisto dell'Azienda Agricola La Meridiana si Sereno Freato sas con sede in Buonconvento, in virtù di atto di compravendita del notaio Bartoli Giulio del 31/05/1988, rep. 29037, trascritto presso la Conservatoria di Siena il 11/06/1988 ai nn. 4654/2678.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Risultano a carico degli immobili sopra descritti, alla data del 07/08/2013, le seguenti formalità pregiudizievoli:

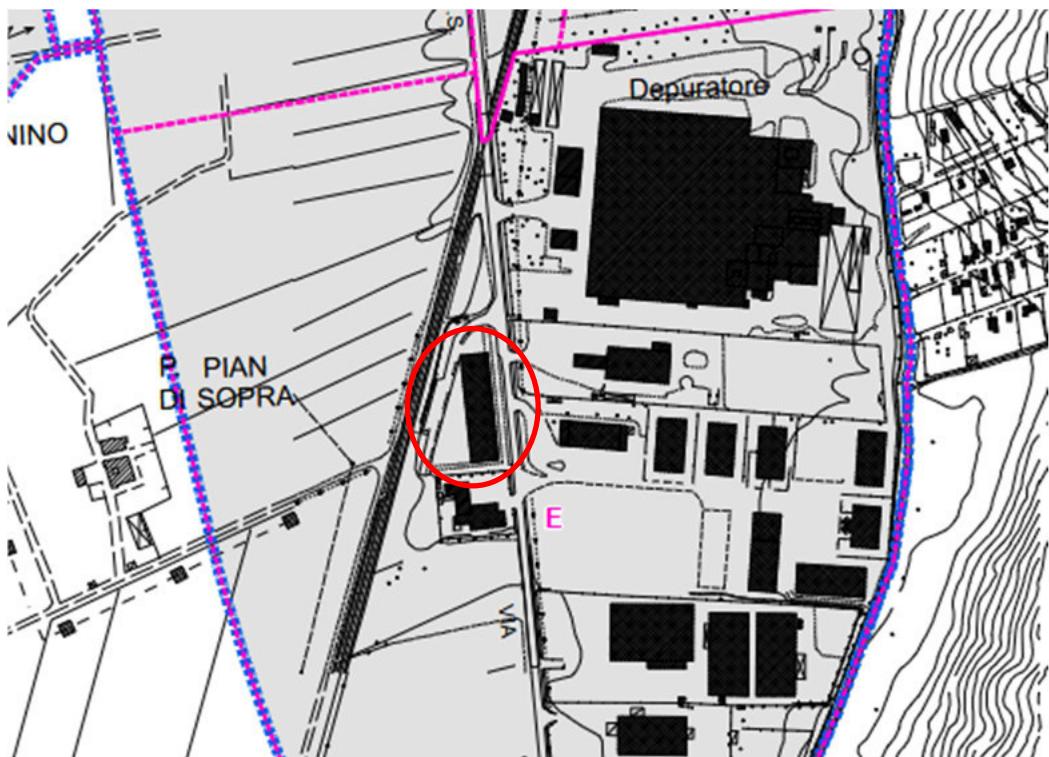
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Siena il 07/08/2013 ai nn. 6039/4200 emesso dal Tribunale di Siena e notificato il 29/07/2013 contro : con sede in Buonconvento a favore Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sugli immobili in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Siena il 05/06/2002 ai nn. 5759/1205 atto notarile pubblico del notaio Grillo Vieri di Siena del 30/05/2002, rep. 145248 per euro 640.406,00 a garanzia di euro 320.203,00 contro Parenti srl con sede in Viterbo a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sugli immobili in oggetto, annotata di erogazione a saldo del 14/08/2002 nn. 8493/1074

Ad oggi, dopo tale data non risultano formalità pregiudizievoli.

#### VINCOLI

Non si registrano vincoli ambientali e paesaggistici sovraordinati sull'area.

L'immobile ricade all'interno dell'UTOE 1 del Piano Strutturale (Variante 2020 approvata con D.C.C. n° 6 del 08/03/2022) del Comune di Buonconvento tra gli ambiti delle attività produttive normate dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.



### USI CIVICI

Il Comune di Buonconvento rientra nell'elenco dei comuni toscani in cui è accertata l'assenza di usi civici come da Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT) della Regione Toscana.

### CONFINI

A Sud con sub 10 e sub. 39; a Est e a Ovest con sub. 32 resede comune. A Nord con sub.12, sub.44 e sub.48.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Fondo commerciale ai piani terreno e primo di un più ampio fabbricato, oltre a area a parcheggio al piano terra del medesimo, il tutto ubicato alla periferia meridionale di Buonconvento, ai margini della strada statale ss.2 Cassia, in contesto a prevalente destinazione commerciale e distanza di un chilometro dal centro storico del capoluogo.

L'unità immobiliare destinata a mobilificio è composta al piano terreno da due ampi vani con due bagni di servizio nonché, al piano primo accessibile tramite una scala interna da altri due vani con bagno di servizio il tutto per complessivi 545mq circa calpestabili.

Il fondo è inoltre dotato di un montacarichi interno posto al centro del vano scale, di collegamento piani (non è stata verificata l'ordinaria manutenzione periodica obbligatoria).

Si fa presente che in prossimità dello sbarco scala al piano primo è presente una porta serrata di collegamento con il corridoio condominiale adiacente la quale, riferisce il legale rappresentante della Parte esecutata, non essere accessibile per volontà del condominio, contrariamente a quanto riportato invece negli atti catastali. L'immobile è dotato di impianti ordinari con impianto elettrico canalizzato e impianto termico sanitario alimentato da caldaia a gas non rinvenuta. All'interno dei locali sono presenti degli split per il raffrescamento alimentati da una pompa di calore alloggiata all'esterno della facciata Ovest; impianto di allarme, montacarichi e telecamere di sorveglianza (dichiarate non attive dallo stesso rappresentante legale).

I pavimenti sono in cemento con finitura al quarzo, solaio interpiano prefabbricato e copertura con pannelli in fibrocemento, infissi in alluminio e vetrocamera.

L'immobile versa in condizioni di conservazione e manutenzione discrete.

Completa il compendio un'area esterna scoperta destinata a parcheggio esclusivo per complessivi 59 mq posta antistante il fronte Est.

### ONERI CONDOMINIALI

Su indicazioni dell'attuale Amministratore condominiale protempore Rag. Francesco Paolo Aiello di Siena, l'unità immobiliare facente parte di un condominio regolarmente costituito ha una quota millesimale di proprietà pari a 296,16/1000.

Non si evidenziano vincoli di natura condominiale sul fondo. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione sono ammontano a circa 2.400 euro. Ad oggi non ci sono spese straordinarie deliberate. Risultano invece spese non pagate negli ultimi due anni anteriori di circa 10 mila euro per i quali è stata presentata un'ingiunzione tramite legale per debiti condominiali non saldati. Ad oggi, secondo quanto riportato dallo stesso amministratore, pende un tentativo di mediazione in Camera di Commercio per addivenire ad un accordo tra gli importi imputati alla e quanto invece sostenuto dalla stessa.

### CLASSE ENERGETICA

Fondo commerciale censito al Foglio 53, p.la 805, Sub. 11, classe D/8 individuato in via don L. Rosadini 11/a in Buonconvento: Classe energetica "E" (381,18 kWh/mq anno) come da Attestazione di Certificazione Energetica depositato in data 13/03/2025 con codice identificativo 0000868523 e unità catastale identificata con codice B269.O.53.805,11 al portale regionale della regione Toscana (SIERT) e di cui si allega copia;

## VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un più ampio fabbricato edificato con Concessione Edilizia n. 45 del 1994 (prat. Ed. 51/94) alla quale sono seguite tra il 1998 e il 2000 una serie di Varianti e proroghe (collaudo statico prat. 2670 del 25/08/1998).

Per il fondo in oggetto sono state presentate:

- DIA edilizia per suddivisione unità immobiliari e modifiche ai prospetti (P.E.120/01 – prot. 9791 del 02/10/01);
- DIA edilizia per realizzazione di un bagno di servizio al piano primo e installazione di due insegne (prot. 2986 del 21/03/2002);
- P.E. 02/04 per frazionamento di parte della superficie del negozio con realizzazione scala interna di collegamento tra il vicino bar e il primo piano del negozio e successiva Variante con eliminazione scala e definizione spazi interni (prot. 10762 del 21/12/2006).

Rispetto all'ultima pratica edilizia l'immobile presenta una lieve traslazione di 77 cm (da 483 cm a 560 cm) della parete trasversale interna costituente il vano esposto a Ovest del primo piano, oltre a un diverso andamento della parete divisoria al piano terra per le quali l'aggiudicatario dovrà presentare una CILA in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 con un costo complessivo stimato in euro 2.800. Spesa debitamente detratta dal valore di stima.

## VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE:

Per quanto attiene alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio di Siena lo scrivente, nel corso del sopralluogo svolto, ha potuto constatare la non piena corrispondenza della stessa all'effettivo stato dei luoghi. L'aggiudicatario a seguito della Cila in sanatoria, dovrà provvedere anche all'aggiornamento catastale con un costo già stimato nella pratica al Comune.

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI (ai sensi del DPR 138/1998, norma UNI 10750:2005):

Per l'immobile oggetto della presente stima la superficie commerciale è rappresentata dal 100% della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, il 100% del vano scala

interno (proiezione orizzontale considerata una sola volta), il 10% dei posti auto scoperti esclusivi:

*Superficie Utile Lorda:*

Fondo commerciale = 561 mq

*Superficie Commerciale*

Fondo commerciale = mq 561 x incidenza 100% = 561 mq

Posti auto scoperti = 59 mq x incidenza 10% = 5,9 mq

*Superficie Commerciale Totale*

Mq (561 + 5,9) = 570 mq

Per la stima del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire il metodo per confronto diretto o comparativo in considerazione del fatto che esistono nello stesso comprensorio altre unità abitative simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli in oggetto, acquistati o venduti nella stessa zona. Si è proceduto per l'unità immobiliare e per le parti comuni, ad una stima sintetica in relazione alle condizioni seguenti: stabilità e conformazione geomorfologica macroscopica, salubrità ambientale, presenza o meno di reti tecnologiche o servizi tali da valorizzare i fondi medesimi, consistenza complessiva, comodità di accesso, accessori e pertinenze, ubicazione e potenzialità in funzione degli strumenti urbanistici approvati e vigenti.

**VALORE COMMERCIALE:**

Sulla base di quanto riscontrato dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Siena, nonché dall'indagine svolte presso le principali agenzie immobiliari operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile prezzo unitario di beni simili, che tenesse conto anche dell'attuale periodo congiunturale del mercato immobiliare, si è arrivati alla determinazione di euro 875 al metro quadrato quale valore di riferimento per beni finiti.

Mq 570 x €/mq 875 = euro 498.775

valore calcolato viene applicata una maggiorazione del 10% per la presenza del montacarichi interno che ne determinano un valore aggiunto pari a euro 49.877.

Da cui il Valore di Mercato finale = euro 548.625 (cinquecentoquarottottomilaseicentoventicinqueeuro)

Al suddetto valore troveranno applicazione le decurtazioni relative a:

- Richiesta di sanatoria (Cila tardiva e nuovo accatastamento) che l'aggiudicatario dovrà presentare al Comune di Buonconvento per la regolarizzazione della distribuzione interna quantificata in un costo complessivo di euro 2.800 euro (duemilaottocentoeuro);
- L'abbattimento delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori pari a 10 mila euro.

Ai valori così determinati dovrà essere inoltre applicata la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Alla luce di quanto esposto il Valore finale stimato del compendio immobiliare ammonta a:

**VALORE COMMERCIALE FINALE**  
Euro 455.451 arrotondamento cautelativo  
**a Euro 455.000 (quattrocentocinquantacinquemila euro)**

Montisi, 13/03/2025

Il Consulente Tecnico  
Dott. Arch. Massimo Casini

Allegati alla presente:

- ✓ Documentazione fotografica;
- ✓ Visura catastale;
- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Planimetria catastale;
- ✓ Copia delle licenze edilizie e dell'abitabilità;
- ✓ Visura ipotecaria aggiornata;
- ✓ Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Via Cassia



Via don L. Rosadini

