

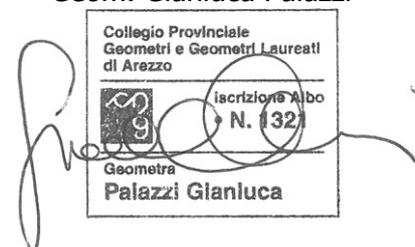
**Liquidazione Giudiziale**  
**R.G. n° 15/2023**



**RELAZIONE TECNICA**  
**DESCRITTIVA E VALUTATIVA**

*Lucignano, lì 24 gennaio 2024*

*Il tecnico incaricato*  
*Geom. Gianluca Palazzi*



## **PREMESSA**

In virtù dell'incarico ricevuto dal **Dott. Paolo Flori** curatore delle **Liquidazioni Giudiziali nn° 14-15-16/2023**, previa Autorizzazione del **G.D. dott.ssa Marta Dell'Unto del Tribunale di Siena** del 16/12/2023, il sottoscritto **geom. Gianluca Palazzi**, residente in via Senese 46, Lucignano (Arezzo), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1321, è in grado di attestare quanto di seguito esposto.

**IDENTIFICAZIONE**

**CATASTALE**



La procedura riguarda esclusivamente un appartamento posto nel comune di Siena e più precisamente in via dei Cappuccini n° 128 interno 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 64 - particella 1243 - sub. 13 - zona censuaria 2 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza 4,5 vani - superficie catastale totale 73 m<sup>2</sup> - superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 m<sup>2</sup> - Rendita € 848,28 - indirizzo strada dei cappuccini n. 112B piano T-S1.

Il bene risulta intestato a:

- [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Risultano inoltre le parti comuni così come riportate nell'Elaborato planimetrico di subalternazione presentato presso Ufficio Tecnico Erariale di Siena in data 08/08/2007 al n° SI0106693:

- il vano scala ai piani S1-T-1 rappresentato dal subalterno 25 (bene comune non censibile ai subalterni 13-14-15-16-17-18);
- la centrale termica al piano S1 rappresentata dal subalterno 26 (bene comune non censibile ai subalterni 13-14-15-16-17-18);
- il resede al piano T rappresentato dal subalterno 29 (bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3-4-5-6-9-10-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22);

# TITOLI DI PROVENIENZA



A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siena, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato possibile verificare la provenienza ultraventennale; l'immobile risulta intestato agli attuali proprietari per effetto dei seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Bartalini Bigi di Siena in data 28/11/1963 Rep. 7167/3286.
- Atto di costituzione con conferimento [REDACTED] per atto a rogito Notaio Ginanneschi di Siena del 14/08/1995, Rep. 102.609 trascritto il 13/09/1995 al R.P. 4754.
- Atto di scissione parziale a rogito Notaio Zanchi di Siena del 27/05/1999, Rep. 14.401, registrato a Siena il 31/05/1999 al numero 671 volume 237, trascritto il 25/06/1999 al R.P. n° 3449.
- Atto di Compravendita a rogito Dott. Alfredo Mandarini Notaio in Siena (SI) del 26/05/2003 Rep. 27.560 Racc. 10.810, trascritto a Siena il 30/05/2003 al R.P. n° 3.565 e R.G. n° 5.896; con il quale la società [REDACTED] vendeva ai Sig.ri [REDACTED] la quota di nuda proprietà di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni e alla Sig.ra [REDACTED] il diritto d'usufrutto generale sua vita natural durante.
- Riunione di usufrutto a seguito del decesso della Sig.ra [REDACTED] in data 17/04/2008, Voltura catastale n° 2496.1/2008 - Pratica n. SI0119874 in atti dal 02/05/2008.

# SITUAZIONE IPOTECARIA



A carico dell'immobile insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] per € 280.000,00 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo a fronte di un capitale di € 140.000,00 a rogito del Notaio Alfredo Mandarini Notaio in Siena (SI) del 26/05/2003 Rep. 27.561 Racc. 10.811, iscritta a Siena il 30/05/2003 al R.P. n° 5.897 e R.G. n° 1.380 Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Siena n° rep. 618/2023 del 13/04/2023 per 30.000,00 € - Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 4.458 R.G. e 646 R.P. del 05/05/2023. Costo per la cancellazione: 394,00 (euro trecentonovantaquattro/00).
- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] per € 280.000,00 derivante da atto di rinnovo concessione a garanzia di mutuo a fronte di un capitale di € 140.000,00 a rogito del Notaio Alfredo Mandarini Notaio in Siena (SI) del 26/05/2003 Rep. 27.561 Racc. 10.811, iscritta a Siena il 12/05/2023 al R.P. n° 672 e R.G. n° 4.698 Costo per la cancellazione: € 35,00 (euro trentacinque/00).
- Ipoteca Giudiziale a favore di "massa dei creditori di [REDACTED] derivante da Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale Tribunale di Siena n° rep. 13/2023 del 12/05/2023 - Nota di trascrizione Ipotecaria nn° 5.822 R.G. e 4.097 R.P. del 14/06/2023. Costo per la cancellazione: 294,00 (euro duecentonovantaquattro/00).

Si segnalano inoltre le seguenti formalità pregiudizievoli risultate cancellate:

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Ordinario di Firenze - Sezione lavoro n° rep. 708/2016 del 16/06/2016 - Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 9.027 R.G. e 1.712 R.P. del 24/10/2016.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Ordinario di Firenze - Sezione lavoro n° rep. 780/2019 del 31/07/2019 - Nota di Iscrizione Ipotecaria nn° 8.758 R.G. e 1.703 R.P. del 01/10/2019.

# **SITUAZIONE**

# **URBANISTICA**



Il fabbricato risulta edificato sulla base dei seguenti Atti Amministrativi:

- Licenza Edilizia n° 11.337 rilasciata in data 12/03/1966 a seguito della domanda per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione del 06/11/1965 prot. n° 27.007 presentata da [REDACTED].
- Licenza Edilizia a variante n° 13.264 rilasciata in data 28/06/1968 a seguito della domanda a variante della costruzione di un fabbricato di civile abitazione del 30/04/1968 prot. n° 12.369 presentata da [REDACTED] e relativo certificato di abitabilità rilasciato in data 18/07/1968.

La destinazione d'uso attuale degli immobili risultante dalle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena risulta "residenziale" ai sensi della L.R. 65/2014 art. 99 comma 1 lett. a.

Al momento del sopralluogo non sono stati ravvisati abusi edilizi che possono configurare illecito penale; in particolare si ritiene che le difformità riscontrate all'interno del fabbricato, relative alla esatta posizione di pareti divisorie, porte e finestre, non costituiscono violazione edilizia in quanto rientranti tra quelle previste dall'art. 198 della Legge Regionale n° 65/2014 e dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Ai sensi del vigente Piano Operativo il fabbricato ricade in:

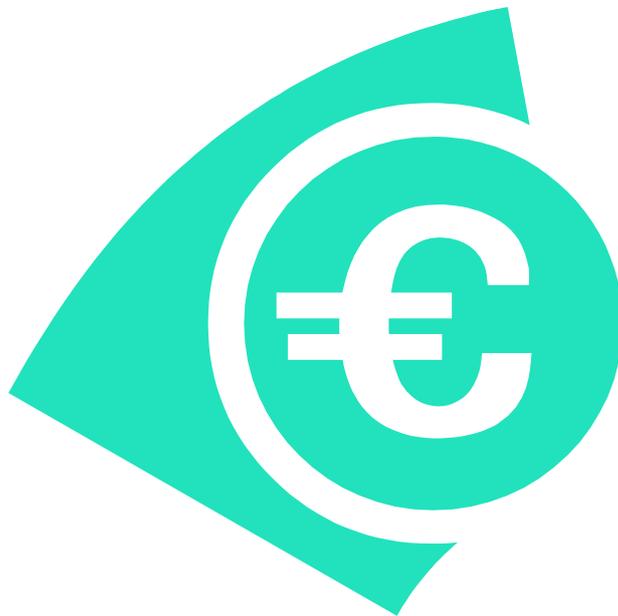
- "zona territoriale omogenea B";
- sottosistema funzionale dell'Urbanizzato Compatto - tessuto dell'Urbanizzato Compatto 3 (UC3);
- disciplina di interventi di tipo 5 (t5) per la quale *sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui all'art. 32.*

L'area dove è sito il fabbricato risulta assoggettata ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Siti UNESCO:
  - Denominazione - Centro Storico di Siena
  - Codice UNESCO - IT-717
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004:
  - codice regionale - 9052039
  - codice ministeriale - 90562
  - D.M. 14/05/1956 G.U. 129 del 1956
  - Ambiti di Paesaggio - 14 Colline di Siena
  - tipologia art. 136 D.Lgs 42/04 c-d

# **DESCRIZIONE GENERALE**

## **E VALUTAZIONE**



### **Ubicazione e caratteristiche generali del fabbricato.**

Il fabbricato si trova nella periferia est della città di Siena e più precisamente in via dei Cappuccini n° 128, in una zona residenziale collinare dislocata tra la Strada di Pescaiola e la Tangenziale Siena Ovest; il centro storico è a circa 3 km così come lo svincolo Siena-ovest dal quale sono facilmente raggiungibili le principali arterie stradali (Raccordo autostradale 3 Siena-Firenze e strada europea E78 Grosseto-Fano).

Il progetto originario del 1965 su iniziativa privata [REDACTED] prevedeva la costruzione di n° 6 appartamenti per i dipendenti della Banca attraverso un progetto di lottizzazione comprendente un totale di tre edifici con le stesse caratteristiche tecnico-costruttive.

L'appartamento in oggetto è al piano terra di un fabbricato su tre livelli collegati da una scala interna; al piano seminterrato sono presenti le cantine e il locale caldaia; al piano terra n° 3 appartamenti così come al piano primo.

La lottizzazione comprende un'area comune di circa 4.400 m<sup>2</sup> interamente delimitata con muretti in laterizio e sovrastante ringhiera in metallo; all'interno sono presenti spazi a verde, aree a parcheggio asfaltate e vialetti pedonali.

### **Caratteristiche costruttive del fabbricato.**

La struttura portante è in cemento armato con tamponatura in muratura di mattoni pieni con cordoli di collegamento a vista in corrispondenza dei solai in latero cemento; balconi con struttura in cemento armato e ringhiera in metallo verniciato; copertura a falde inclinate con manto in laterizio e gronde in cemento armato.

I pavimenti sono quelli tipici degli anni '60 in graniglia nei locali abitabili e rivestimenti e pavimenti in monocottura nei bagni e wc; soglie delle finestre in travertino; il servizio igienico è completo di lavabo, bidet, water e doccia.

Il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno tamburato con finitura di colore noce, finestre e porte finestre in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica.

L'appartamento risulta allacciato alla rete dell'energia elettrica, alla rete fognaria, all'acquedotto pubblico e alla rete del metano per la cucina; l'impianto di riscaldamento è del tipo condominiale con caldaia a metano e terminali in ghisa.

Gli impianti risultano conformi alle norme esistenti al momento della realizzazione.

### **Situazione locativa**

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici pubblici non risultano contratti di locazione in essere.

### **Situazione condominiale**

Il condominio risulta amministrato dallo Studio "Bondi Carletti S.a.s." con studio in Siena via dei Montanini n° 63; dalla documentazione pervenuta su richiesta del sottoscritto risulta quanto segue.

- millesimi generali proprietà e conduzione: 37,700;
- millesimi palazzina proprietà e conduzione: 114,560;
- millesimi scale: 57,290;
- millesimi riscaldamento: 108,961.

Per il regolamento di condominio e la situazione contabile si rimanda alla documentazione allegata.

### **Considerazioni generali.**

L'appartamento risulta all'interno in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia alle finiture che agli impianti.

Dal punto di vista commerciale risulta appetibile sia per la posizione che per la qualità dei materiali costruttivi relativi alle strutture murarie.

### **Caratteristiche e valutazione dei beni**

I Beni immobili sono costituiti da un appartamento posto al piano terra del fabbricato costituito da ingresso, ripostiglio, soggiorno, corridoio, cucina, bagno, camera e due balconi oltre ad una cantina non comunicante posta al piano seminterrato con accesso dal vano scala condominiale.

Ingresso	3,27 m <sup>2</sup>
Ripostiglio	2,73 m <sup>2</sup>
Soggiorno	18,27 m <sup>2</sup>
Corridoio	4,75 m <sup>2</sup>
Cucina	5,96 m <sup>2</sup>
Bagno	4,47 m <sup>2</sup>
Camera	15,37 m <sup>2</sup>

Superficie utile totale locali residenziali (H=3,00 metri) = 54,82 m<sup>2</sup>

Superficie lorda totale locali residenziali = 67,15 m<sup>2</sup>

Superficie omogeneizzata = 67,15 m<sup>2</sup> \* 100% = 67,15 m<sup>2</sup>

Balcone 1                      5,83 m<sup>2</sup>

Balcone 2                      5,60 m<sup>2</sup>

Superficie totale lorda balconi = 11,43 m<sup>2</sup>

Superficie omogeneizzata = 11,43 m<sup>2</sup> \* 30% = 3,43 m<sup>2</sup>

Cantina 8,37 m<sup>2</sup>

Superficie utile locali accessori non comunicanti (H=2.17 metri) = 8,37 m<sup>2</sup>

Superficie lorda locali accessori non comunicanti = 11,50 m<sup>2</sup>

Superficie omogeneizzata = 11,50 m<sup>2</sup> \* 25% = 2,87 m<sup>2</sup>

Superficie commerciale omogeneizzata totale:

67,15 m<sup>2</sup> + 3,43 m<sup>2</sup> + 2,87 m<sup>2</sup> = 73,45 m<sup>2</sup>

La valutazione verrà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per l'unità immobiliare in oggetto.

Dalla Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate le quotazioni riferite al 1° semestre 2023 per le abitazioni civili prevedono una forbice che varia da 1.700,00 €/m<sup>2</sup> a 2.500,00 €/m<sup>2</sup> mentre per le abitazioni di tipo economico prevedono una forbice che varia da 1.600,00 €/m<sup>2</sup> a 2.400,00 €/m<sup>2</sup>.

I valori delle ultime compravendite immobiliari rilevate per immobili comparabili posti nella zona risultano:

1. compravendita aprile 2022: 1.965,00 €/m<sup>2</sup>
2. compravendita luglio 2022: 2.328,00 €/m<sup>2</sup>
3. compravendita luglio 2022: 2.025,00 €/m<sup>2</sup>
4. compravendita settembre 2022: 1.880,00 €/m<sup>2</sup>
5. compravendita marzo 2023: 1.960,00 €/m<sup>2</sup>

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato di manutenzione e della localizzazione, si ritiene congruo un valore unitario pari a 2.000,00 €/m<sup>2</sup> da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili).

(73,45 m<sup>2</sup> x 2.000,00 €/m<sup>2</sup>) = 146.900,00 €

**TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO ED EQUO**

**un valore commerciale complessivo arrotondato pari a**

**€ 147.000,00 (euro centoquarantasettemila)**

**(quota parte pari a € 73.500,00)**

# NOTE FINALI



Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver svolto scientemente e coscientemente l'incarico affidatogli per la valutazione dei beni immobili in oggetto.

Si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti:

1. Estratto di mappa;
2. Visura catastale storica;
3. Elaborato Planimetrico Catastale;
4. Planimetria Catastale;
5. Atto di provenienza;
6. Nota di trascrizione R.P. 3565/2003;
7. Formalità pregiudizievoli;
8. Estratto Piano Operativo;
9. Licenza Edilizia 11.337/1996;
10. Elaborato Grafico 1 Licenza Edilizia 11.337/1996;
11. Elaborato Grafico 2 Licenza Edilizia 11.337/1996;
12. Licenza Edilizia 13.264/1998;
13. Elaborato Grafico Licenza Edilizia 13.264/1998;
14. Certificato di Abitabilità del 18/07/1968;
15. Verifica locazioni Agenzia Entrate;
16. Regolamento Condomini;
17. Tabelle millesimali;
18. Situazione condominiale;
19. Planimetria stato attuale rilevato.
20. Documentazione fotografica;

In fede.

*Lucignano, lì 24 gennaio 2024*

**IL TECNICO INCARICATO**

**(Geom. Gianluca Palazzi)**

