

TRIBUNALE DI SIENA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. RG n. 240/2017

Promossa da

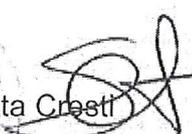
nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

**PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO UNICO DI VENDITA**

Siena, li 22.12.2021

II CTU  
Geom. Simonetta Cresti



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 3
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 3
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 4
4)Elenco delle formalità pregiudizievoli	Pag. 5
5)Formazione Lotti di Vendita	Pag. 6
6)Descrizione Immobiliare	Pag. 7
7)Accertamenti urbanistici	Pag. 9
8) Vincoli sovraordinati	Pag. 9
9)Verifica vincoli e oneri condominiali	Pag. 9
10) Determinazione del valore di vendita	Pag. 10
11) Determinazione del prezzo di vendita	Pag. 10
12)Descrizione Lotto di Vendita	Pag. 13



## 1-PREMESSE GENERALI

Con Ordinanza decisoria del 02.12.2021, il Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Flavio Mennella, conferiva incarico alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, di formare unico Lotto di vendita comprensivo di tutti i posti auto già individuati nella perizia immobiliare depositata dal perito estimatore Geom. Fabrizio Rossi, ai Lotti di Vendita da 9 a 22

Premesso che allo scopo di intraprendere la delimitazione dei posti auto, in data 14.07.2021 la scrivente aveva effettuato accesso congiunto con l'incaricato del Custode IVG Dott. Augusto Marcasciano, presso i luoghi oggetto di causa, ricevuto l'incarico in oggetto ho estratto dal fascicolo telematico della procedura, copia della perizia immobiliare e dei relativi allegati.

Utilizzando parzialmente la documentazione tecnica versata nel fascicolo telematico della procedura, relativa ai dati catastale dei beni, agli atti pregiudizievoli, all'atto di provenienza ed alla conformità urbanistica, viene di seguito elaborata perizia immobiliare con composizione di UNICO LOTTO DI VENDITA costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di n. 14 posti auto scoperti, ubicati in Poggibonsi (SI) Via Senese n.125/129

## 2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Gli immobili sono censiti al C.F. del Comune di Poggibonsi

- 1-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 339, cat. C/6, cl.1, mq.12, sup.cat.mq.12, R.€. 22,31
- 2-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 340, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 3-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 341, cat. C/6, cl.1, mq.13, sup.cat.mq.13, R.€. 24,17
- 4-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 342, cat. C/6, cl.1, mq.13, sup.cat.mq.14, R.€. 24,17
- 5-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 343, cat. C/6, cl.1, mq.34, sup.cat.mq. 35, R.€. 63,21
- 6-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 344, cat. C/6, cl.1, mq.15, sup.cat.mq.15, R.€. 27,89
- 7-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 345, cat. C/6, cl.1, mq.14, sup.cat.mq.13, R.€. 26,03
- 8-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 346, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 9-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 347, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75



10-F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 348, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75

11-F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 349, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75

12-F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 350, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75

13-F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 351, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75

14-F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 352, cat. C/6, cl.1, mq.20, sup.cat.mq.19,R.€. 37,18

### Intestazione catastale

### 3- VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

#### Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

Gli immobili sono di proprietà

..... per essere alla medesima pervenuto mediante conferimento di ramo di azienda di proprietà della ..... con Atto di Conferimento in società a rogito Notaio ..... del ..... registrato a ..... il ..... al n. .... serie ..... e trascritto a Siena il ..... ai n.n.

Alla ..... con atto di fusione per incorporazione a rogito ..... del ..... registrato a Siena il ..... al n. .... trascritto a Siena il .....

### 4- ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione contro r.g. n. .... r.p n. .... pres. n.711 del ..... (Atto notaio ..... del ..... ) di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, capitale €.2.332.000,00 totale €.4.664.000,00 della durata di anni 23, a favore di ..... con sede in ..... gravante tra maggiore consistenza per la quota di proprietà pari a 1/1 sugli immobili siti in Comune di Poggibonsi(SI) , censiti al C.F. di detto Comune F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 339, cat. C/6; F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 340, cat. C/6; F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 341, cat. C/6; F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 342, cat. C/6; F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 343, cat. C/6; F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 344, cat. C/6;F° 21, p.IIIa 1909, Sub. 345, Pi 00688260520 pec [simonetta.cresti@geopec.it](mailto:simonetta.cresti@geopec.it) C.F. CRSSNT64T42I726T 4



cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 346, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 347, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 348, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 349, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 350, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 351, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 352, cat. C/6.

Segue Annotazione n. \_\_\_\_\_ per restrizione dei beni.

-Iscrizione contro r.g. n. \_\_\_\_\_ r.p n. \_\_\_\_\_ (Atto notaio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_) di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, capitale €.818.000,00 totale €.1.636.000,00 della durata di anni 23, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_,

gravante tra maggiore consistenza per la quota di proprietà pari a 1/1 sugli immobili siti in Comune di Poggibonsi(SI) , censiti al C.F. di detto Comune F° 21, p.IIa 1909, Sub. 339, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 340, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 341, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 342, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 343, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 344, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 345, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 346, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 347, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 348, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 349, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 350, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 351, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 352, cat. C/6.

Segue Annotazione n. \_\_\_\_\_ per restrizione dei beni

-Trascrizione contro r.g. n. \_\_\_\_\_ pres. n. \_\_\_\_\_ atto del Tribunale di Siena rep. n. 3051/2017 del 12.10.2017, per verbale di pignoramento immobili a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

gravante tra maggiore consistenza per il diritto di proprietà pari a 1/1 sugli immobili siti in Comune di Poggibonsi(SI) , censiti al C.F. di detto Comune F° 21, p.IIa 1909, Sub. 339, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 340, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 341, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 342, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 343, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 344, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 345, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 346, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 347, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 348, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 349, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 350, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 351, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 352, cat. C/6.



Sub. 349, cat. C/6;F° 21, p.IIa 1909, Sub. 350, cat. C/6;F° 21, p.IIa 1909, Sub. 351, cat. C/6; F° 21, p.IIa 1909, Sub. 352, cat. C/6.

Segue nota di trascrizione presentazione a rettifica della precedente.

### 5-FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO UNICO costituito dalla piena proprietà di n. 14 posti auto scoperti situati in Poggibonsi(SI), Via Senese n.123/129 ,complesso immobiliare residenziale S. Anna, censiti al C.F. di detto comune:

- 1-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 339, cat. C/6, cl.1, mq.12, sup.cat.mq.12, R.€. 22,31
- 2-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 340, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 3-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 341, cat. C/6, cl.1, mq.13, sup.cat.mq.13, R.€. 24,17
- 4-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 342, cat. C/6, cl.1, mq.13, sup.cat.mq.14, R.€. 24,17
- 5-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 343, cat. C/6, cl.1, mq.34, sup.cat.mq. 35, R.€. 63,21
- 6-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 344, cat. C/6, cl.1, mq.15, sup.cat.mq.15, R.€. 27,89
- 7-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 345, cat. C/6, cl.1, mq.14, sup.cat.mq.13, R.€. 26,03
- 8-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 346, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 9-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 347, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 10-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 348, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 11-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 349, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 12-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 350, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 13-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 351, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 14-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 352, cat. C/6, cl.1, mq.20, sup.cat.mq.19,R.€. 37,18

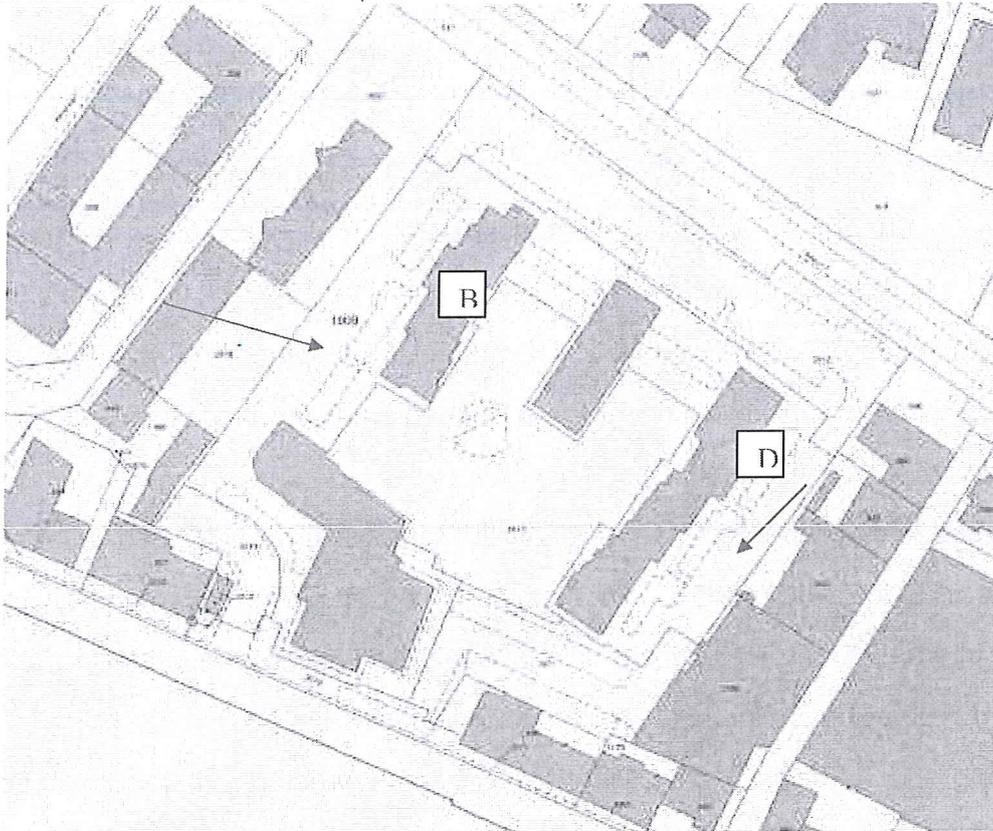
▪Intestati:

▪Confini:

Proprietà condominiale s.s.a.



## 6- DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA



Estratto di mappa catastale F° 21 p.IIa 1909



Vista aerea



Il lotto di vendita è composto da quattordici posti auto scoperti che insistono su due lastrici solari sovrastanti la viabilità interna al complesso immobiliare residenziale S. Anna in Poggibonsi.

Il complesso immobiliare è situato lungo Via Senese , arteria cittadina ad alta densità di traffico veicolare prossima all'uscita Poggibonsi sud del raccordo autostradale Siena-Firenze ed alla stazione ferroviaria.

La strada animata da numerose attività commerciali , artigianali ed abitazioni , consta di spazi di sosta dedicati ai veicoli che tuttavia frequentemente sono insufficienti a soddisfare la richiesta dei residenti e degli esercenti.

Il complesso immobiliare S. Anna insiste all'interno di un ampio lotto adiacente a Via Senese e si articola su quattro edifici a blocco con ampio giardino interno. La viabilità asfaltata interna ha doppio accesso da Via Senese e forma un quadrilatero che cinge il costruito dando accesso anche ad altri immobili limitrofi.

I posti auto scoperti insistono sui lastrici solari che sovrastano la viabilità di accesso al piano S1 degli immobili B e D evidenziati nell'estratto di mappa sopra allegato.

I lastrici presentano caratteristiche analoghe e constano di solaio di calpestio in latero-cemento sovrastato da pavimento in mattonelle di clinker con delimitazione laterale in muretti di cemento armato e ringhiera metallica.

Nel lastrico solare dell'immobile B insistono n. 9 posti auto scoperti mentre nel lastrico solare dell'immobile D insistono n.5 posti auto scoperti.

Gli stalli hanno accesso diretto dalla viabilità carrabile del complesso immobiliare e non sono evidenziati a pavimento da segnaletica orizzontale.

Si tratta di posti auto disposti a pettine ed in linea lungo il muretto o ringhiera lato esterno di ciascun lastrico con un buono spazio di manovra sia in entrata che in uscita.

Le dimensioni di ciascun posto auto sono variabili (mediamente mq.16 ) e tali da essere occupati da un veicolo ciascuno.

La pavimentazione presente sui lastrici è in buono stato e non abbisogna di interventi manutentivi.



La superficie commerciale totale dei posti auto si attesta in mq. **233,00** di cui **mq. 145,00** (per n. 9 posti auto) nel lastrico dell'edificio B e **mq.88,00** (per n.5 posti auto) in quello dell'edificio D

### **Stato di occupazione**

Beni nella disponibilità della soc. debitrice

### **7-ACCERTAMENTI URBANISTICI**

In base a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico del Comune di Poggibonsi i beni in oggetto ricadono in Zona B1, "zona di completamento" di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il complesso immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2966 di cui alla Pratica Edilizia n. 11781 rilasciata il 24/04/1988 per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione, commerciale direzionale denominato "Complesso residenziale S. Anna" .

-Successiva Variante in Corso d'Opera n. 12646 del 26/07/1989.

-Autorizzazione alla abitabilità/agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Poggibonsi in data 02.08.1991

### **8-VINCOLI SOVRAORDINATI**

Il complesso immobiliare ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico per immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004.

Non sono presenti vincoli o diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche, o usi civici.

### **9- VERIFICA VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

Il complesso immobiliare S.Anna è costituito in Condominio ed amministrato

La quota dei millesimi generali di proprietà relativa al lotto di vendita si attesta in complessivi **94,514 millesimi**

Alla data odierna le spese insolute di natura condominiale a carico del lotto di vendita ammontano a **€. 1.732,00** salvo eventuali adeguamenti alla chiusura del bilancio al 31.12.2021



**10- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA**

Adottando quale metodo di stima il "confronto", basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) la scrivente ha esperito indagini di mercato presso le agenzie immobiliari che operano nel territorio del Comune di Poggibonsi, senza però trovare alcun comparabile offerto in vendita con il quale operare confronto, mentre sono stati individuati ben 16 box auto in normale stato conservativo, situati nella zona di riferimento, offerti in vendita al valore medio di mercato di €/mq.850,00

Considerato che il valore a mq. di un posto auto scoperto è pari a circa il 45% del valore a mq. di un box auto in normale stato manutentivo, prendendo a riferimento il valore medio di mercato /mq. relativo ai box auto, viene determinato il valore di mercato a mq. dei posti auto scoperti come segue:

€/mq. 850,00x 45% =€/mq. 382,50 arrotondato per difetto a €/mq.380,00

**Calcolo del valore di mercato del compendio immobiliare**

S.C. mq. 233,00

Valore di mercato/mq. €. 380,00

€.380,00xmq.233,00=€. **88.540,00**

**Adeguamenti**

Evidentemente un unico posto auto scoperto ha un grado di appetibilità e commerciabilità notevolmente maggiori rispetto a quelli che può avere un unico lotto di vendita costituito da 14 posti auto, conseguentemente si ritiene congruo assoggetta il valore di mercato sopra determinato all' adeguamento forfetario in diminuzione del 20% in ragione della scarsa appetibilità.

€. 88.540,00 -20% =€.70.832,00

**11-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato ora determinato viene poi assoggettato all' adeguamento forfetario in diminuzione del 10% in ragione di vendita coatta ed eventuali vizi occulti .

€. 70.832,00-10%=€. 63.718,80

Arrotondato per eccesso a €. **64.000,00**



SC geometrie

**Geom. SIMONETTA CRESTI**

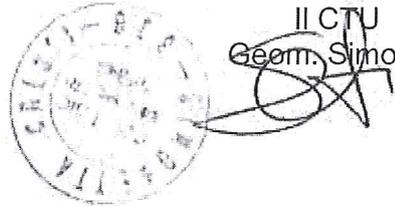
Via delle Terme,4 - 53100 Siena Tel.Fax. 0577.40716 cell.389.2718318

**Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 64.000,00 (diconsi euro sessantaquattromila,00)**

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene evaso l'incarico affidatole, rimanendo a disposizione per quanto possa ancora occorrere.

Siena, li 22.12.2021

Il CTU  
Geom. Simonetta Cresti



Allegati

All.1- Estratto di mappa , elaborato planimetrico, certificati e planimetrie catastali

All.2- Documentazione fotografica

All.3-Atto di provenienza

All.4-Formalità pregiudizievoli

All.5-Titoli Edilizi

All.6-Dichiarazione Amministratore Condominio S.Anna

All.7-Perizia e allegati epurati



**Descrizione LOTTO ai fini di vendita**

Lotto Unico di vendita composto dalla piena proprietà di n.14 posti auto scoperti situati nell'area di pertinenza del complesso immobiliare residenziale S.Anna in Poggibonsi, Via Senese n125/129.

I posti auto privati insistono nel lastrico solare posto al p.T dei fabbricati B e D del complesso ed hanno accesso carrabile da Via Senese attraverso la viabilità interna del complesso immobiliare. I lastrici sono pavimentati con mattonelle di clinker e delimitati da muretti laterali in cemento armato.

Nel lastrico limitrofo all'immobile B insistono n.9 posti auto contigui, disposti a pettine, non segnati da segnaletica orizzontale, che coprono la superficie complessiva di mq. 145,00 mentre nel lastrico limitrofo all'immobile D insistono n.5 posti auto contigui, disposti in linea, non segnati da segnaletica orizzontale, che coprono la superficie complessiva di mq. 88,00.

I posti auto hanno superficie variabile (mediamente mq.15,00) che consente la sosta di un veicolo di medie dimensioni.

**Beni non occupati**

Quanto sopra descritto risulta censito al C.F. del Comune di Poggibonsi(SI):

- 1-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 339, cat. C/6, cl.1, mq.12, sup.cat.mq.12, R.€. 22,31
- 2-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 340, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 3-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 341, cat. C/6, cl.1, mq.13, sup.cat.mq.13, R.€. 24,17
- 4-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 342, cat. C/6, cl.1, mq.13, sup.cat.mq.14, R.€. 24,17
- 5-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 343, cat. C/6, cl.1, mq.34, sup.cat.mq. 35, R.€. 63,21
- 6-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 344, cat. C/6, cl.1, mq.15, sup.cat.mq.15, R.€. 27,89
- 7-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 345, cat. C/6, cl.1, mq.14, sup.cat.mq.13, R.€. 26,03
- 8-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 346, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 9-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 347, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75
- 10-F° 21, p.IIa 1909, Sub. 348, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75



11-F° 21, p.lla 1909, Sub. 349, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75

12-F° 21, p.lla 1909, Sub. 350, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75

13-F° 21, p.lla 1909, Sub. 351, cat. C/6, cl.1, mq.16, sup.cat.mq.16, R.€. 29,75

14-F° 21, p.lla 1909, Sub. 352, cat. C/6, cl.1, mq.20, sup.cat.mq.19,R.€. 37,18

Confini:

Spazi condominiali s.s.a.

Il complesso immobiliare S.Anna è costituito in Condominio ed i millesimi generali di proprietà del Lotto di Vendita sono pari a **94,514**

Alla data odierna le spese insolute di natura condominiale a carico del lotto di vendita ammontano a **€. 1.732,00** salvo eventuali adeguamenti alla chiusura del bilancio ai 31.12.2021

**Prezzo di vendita a base d'asta €. 64.000,00(diconsi euro sessantaquattromila,00)**

