



STUDIO TECNICO CALDERAI

Dott. Geom. Calderai Claudio
P.zza F. Bargagli Petrucci n° 22-53100, Siena
Tel. e Fax. 0577-223797 – Cell. 335-7040857
e-mail: studiotecnicocalderai@virgilio.it

TRIBUNALE DI SIENA UFFICIO ESCUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE
Dott.ssa Marta Dell'Unto

Esecuzione immobiliare R.G.E. 172/2021

CREDITORE

DEBITORE

RELAZIONE TECNICA ESPERTO ESTIMATORE

Sommario

INTRODUZIONE	3
OPERAZIONI PERITALI	4
RELAZIONE DI PERIZIA	5
Documentazione in atti.....	5
Integrazione documentazione	5
Provenienza	6
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, Vincoli	8
Condominio	7
Formalità pregiudizievoli e vincoli	8
Descrizione immobili	8
Abitazione (p.IIa 155 sub.4 e p.IIa 157 sub.4)	9
Superficie Commerciale	10
Riferimenti catastali	10
Conformità descrizione immobili	11
Variazione catastale.....	11
Strumenti urbanistici	12
Titoli autorizzativi.....	13
Difformità edilizie.....	14
Stato di occupazione.....	15
Contratto di locazione.....	15
Caratteristiche impianti	15
Lotti di vendita	16
Determinazione del giusto prezzo di locazione	16
Valore di stima	18
Pignoramento pro quota.....	20
Nuda proprietà.....	20
Immobili abusivi.....	20
Riepilogo finale	20
Elenco allegati	21

In data 18.02.2025 il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Flavio Mennella nominava come Esperto Estimatore nella procedura R.G.E. 172/2021 il sottoscritto Dott. Geom. Claudio Calderai (C.F. CLDCLD69B04I726D) nato a Siena, il 04/02/1969, con studio tecnico in Siena, P.zza F. Bargagli Petrucci n. 22, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Siena al n. 1140.

Il sottoscritto dichiarava l'insussistenza di condizioni di incompatibilità e prestava giuramento, per via telematica, in data 19.02.2025.

INTRODUZIONE

Il bene oggetto di perizia è costituito da un immobile che si presenta come palazzo storico terra/tetto ubicato nel centro storico di Chiusi con accesso sia da Via Baldetti n° 37 che da Piazza San Francesco n° 1 di fronte alla Chiesa di San Francesco e nelle vicinanze della Cattedrale di San Secondiano, composto da quattro piani, seminterrato, terra, primo e secondo/sottotetto.

L'unità immobiliare è così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi :

Foglio 49 Particella 155 Subalterno 4 e Particella 157 Subalterno 4 (graffati), Categoria A/7, Classe U, Consistenza 17,5 vani, Dati di superficie 425,00 mq., rendita catastale euro 2.575,83.

Il pignoramento dei beni è stato promosso dal nei confronti della

A garanzia della concessione del mutuo ipotecario furono concesse n. 3 ipoteche volontarie a carico della e Immobiliare La prima a favore di, derivante da concessione a garanzia di cambiali per un importo di eurodi cui euro di capitale, come da scrittura privata a rogito del Notaio Zorzi Antonio, in Siena, in data 15/07/20214, rep. n. 20536/10376.

La seconda a favore di derivante da concessione a garanzia di cambiali per un importo di euro, di cui euro di capitale, come da scrittura privata a rogito del Notaio Zorzi Antonio, in Siena, in data 15/07/20214, rep. n. 20536/10376.

La terza a favore diderivante da concessione a garanzia di cambiali per un importo di euro....., di cui eurodi capitale, come da scrittura privata a rogito del Notaio Zorzi Antonio, in Siena, in data 15/07/20214, rep. n. 20536/10376.

Nel presente provvedimento, è intervenuta

OPERAZIONI PERITALI

Il sopralluogo è stato effettuato, alla presenza del custode giudiziario e del rappresentante della società esecutata detentore delle chiavi dell'immobile.

Al momento del sopralluogo del 31/07/2025 alle ore 11,00 l'immobile si presentava libero da persone e con le caratteristiche di convitto per studenti avendo locali a disposizione per gli alunni, spazi a comune di cucina, pranzo e soggiorno e n° 8 camere con bagno, mentre al piano sottotetto erano presenti spazi a comune e locali tecnici.

Durante il sopralluogo non è stata consegnata nessuna certificazione degli impianti (elettrico, termo-idraulico, gas, fancoil, antincendio, caldaia, ecc....) e la caldaia che doveva essere presente al piano sottotetto è stata rimossa.

RELAZIONE DI PERIZIA

Documentazione in atti

Il sottoscritto ha verificato la documentazione depositata che risulta esauriente. Sono inoltre stati controllati i dati catastali e la conformità tra la descrizione dei beni e quella contenuta nel pignoramento. I beni immobiliari oggetto della presente relazione e relativi diritti e pertinenze, sono indicati nell'atto di pignoramento così come segue:

Cat. A/7 - ABITAZIONI IN VILLINI

Comune di Chiusi (SI), Via Ermanno Baldetti n.35, piano S1-T-1-2

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons. vani	Sup. Totale	Rendita €
49	155	Sub. 4	A/7	U	17,5	425,00	2.575,83
49	157	Sub. 4					

Nell'atto di pignoramento il tutto è riportato come intestato a

Integrazione documentazione

Si allegano alla presente la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, (All. A), visura storica catastale (All. B), le planimetrie relative allo stato approvato degli ultimi interventi edilizi relativi alle planimetrie del fabbricato, Pratica edilizia 85/99 del 18/12/1999, Concessione Edilizia (All. C).

Relativamente all'atto di provenienza, si allega inoltre, la nota di trascrizione della trasformazione di Società, in cui, tra gli altri beni di proprietà, si fa riferimento all'immobile di cui alla presente relazione (All. D).

Provenienza

Quanto alla provenienza ultraventennale, essa risulta presente in atti ed in particolare è indicata nel certificato notarile, dove si attestano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del ventennio. Inoltre, il sottoscritto ha verificato i dati presso il competente Ufficio del Territorio di Siena Servizio di Pubblicità Immobiliare.

I beni pignorati sopra descritti, siti nel Comune di Chiusi, attualmente risultanti di proprietà della..... sono pervenuti alla suddetta Società come segue:

- Dalla Societàper atto notarile pubblico di Trasformazione di Società a rogito del Notaio Lorusso Caputi Andrea, in Pomezia, in data 11/06/2008, rep. N. 114032/13406, trascritto presso l'Ufficio Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare di Montepulciano il 27/06/2008 al n. 2016 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- Alla Societàper atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale dalla Societàa rogito del Notaio Lorusso Caputi Andrea, in Pomezia, in data 02/04/2008, rep. n. 113802/13348, trascritto presso l'Ufficio Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare di Montepulciano il 09/04/2008 al n. 1160 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- alla Società per atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale dallaa rogito del Notaio Restaino Luca, in Chianciano Terme, in data 10/01/2005 rep. n. 1304, trascritto presso l'Ufficio Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare di Montepulciano il 31/01/2005 al n. 280 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;
- alla Società a rogito del Notaio Cinelli Alessandro, in Chiusi, in data 07/02/2002 rep. n. 78898/11289, trascritto presso l'Ufficio Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare di Montepulciano il 15/02/2002 al n. 485 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria n. 391 del 12/08/2014 a favore di a carico della Società (debitore non datore di ipoteca) derivante da concessione a garanzia di cambiali per un importo di euro 634.308,43, di cui euro 634.308,43 di capitale, come da scrittura privata a rogito del Notaio Zorzi Antonio, in Siena, in data 15/07/20214, rep. n. 20536/10376.
- Ipoteca volontaria n. 392 del 12/08/2014 a favore dia carico della Società(debitore non datore di ipoteca) derivante da concessione a garanzia di cambiali per un importo di euro 248.914,73, di cui euro 248.914,73 di capitale, come da scrittura privata a rogito del Notaio Zorzi Antonio, in Siena, in data 15/07/20214, rep. n. 20536/10376.
- Ipoteca volontaria n. 393 del 12/08/2014 a favore dia carico della Società(debitore non datore di ipoteca) derivante da concessione a garanzia di cambiali per un importo di euro 275.805,79, di cui euro 275.805,79di capitale, come da scrittura privata a rogito del Notaio Zorzi Antonio, in Siena, in data 15/07/20214, rep. n. 20536/10376.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Montepulciano in data 21/12/2021 al numero 3937 RP a favorea carico della

Vincoli

Sul bene risultano gravare i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico (Ex Legge 1497/39), Art.143 D.lgs. 22 gennaio 2004, N. 42Art. 33 LR 3 gennaio 2005, N. 1, "CENTRO URBANO E ZONA CIRCOSTANTE DEL COMUNE DI CHIUSI", Cod. Regionale 9052183, Cod. Ministeriale 90524, G.U. N. 274 del 28 ottobre 1970
- Vincolo Archeologico L. 1089/39 - Beni archeologici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs.42/2004 - "CENTRO STORICO DELLA CITTA' DI CHIUSI", id. Bene 90520115257

Condominio

L'immobile oggetto della presente relazione non risulta far parte di un condominio formalmente costituito.

Formalità pregiudizievoli

Le formalità pregiudizievoli e vincoli rilevati sono quelli indicati al punto precedente della presente relazione.

Descrizione immobile

Caratteristiche generali del fabbricato

Il bene oggetto della presente relazione è un fabbricato terra/tetto nel centro storico di Chiusi con accesso al piano seminterrato da Via Ermanno Baldetti n° 37 e dal piano terra da Piazza San Francesco n° 1. L'immobile si trova in angolo tra queste due vie, di fronte alla Chiesa di San Francesco e nelle vicinanze della Cattedrale di San Secondiano ed è composto da quattro piani, seminterrato, terreno, primo e secondo/sottotetto. Il palazzo è stato realizzato con struttura portante in muratura con facciate esterne intonacate, la struttura della copertura è in legno con tetto a padiglione e manto in laterizio.

I solai sono realizzati con travi e travicelli in legno e mezzane intonacate; archi di rinforzo in muratura al piano seminterrato; piano terra e primo in parte a volte intonacate, in parte controsoffittati; solaio a cassettoni in legno in un locale del piano primo; Gli infissi interni ed esterni sono in legno, con grate in ferro alle finestre del piano terra, scuri interni e persiane in legno verniciate al piano terra e primo su Piazza San Francesco e su Via Baldetti, lucernari in copertura.

Nel palazzo terra/tetto non è presente ascensore.

Il grado della ristrutturazione e delle finiture risulta buono.

Per meglio identificare l'immobile dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto si allega la mappa ubicativa della zona ripresa da GoogleMaps.



Fabbricato ad uso civile abitazione (p.la 155 sub.4 e p.la 157 sub.4 (graffate)

Caratteristiche e finiture degli ambienti

L'immobile si sviluppa su quattro piani, terra/tetto, di una porzione di un fabbricato situato nel centro storico di Chiusi. I locali del piano seminterrato, con accesso diretto da Via Baldetti n. 37 e collegati con il piano superiore da scala interna in pietra, sono costituiti da ingresso con vano scala, cucina e pranzo con caminetto, cantina w.c. e disimpegno. Hanno pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in travi e travicelli di legno e mezzane intonacate con archi di rinforzo in muratura e pavimenti e rivestimenti del w.c. in gres, infissi interni in legno ed esterni in legno e vetro. Il piano terreno è composto da ingresso/ soggiorno con accesso da Piazza San Francesco n°1, n° 4 camere con bagno e collegamento agli altri piani del fabbricato attraverso la scala interna in pietra. I locali hanno pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi e travicelli di legno e mezzane intonacate, in parte a volte intonacate; pavimenti in gres con disegni di varie tipologie e rivestimenti dei servizi igienici in gres colore unito; infissi interni ed esterni in legno, con grate in ferro alle finestre, scuri interni e persiane in legno verniciate su Piazza San Francesco e su Via Baldetti. Il piano primo, collegato da scala interna, è composto da n° 4 camere con bagno e disimpegno con accesso al terrazzo prospiciente la Chiesa di San Francesco. I locali hanno pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi e travicelli di legno e mezzane intonacate, in parte a volte intonacate, in parte controsoffittati e solaio a cassettoni in legno in un locale; pavimenti in gres con disegni di varie tipologie e rivestimenti dei servizi igienici in gres colore unito; infissi interni ed esterni in legno, con scuri interni e persiane in legno verniciate; nella terrazza pavimento in gres della stessa

tipologia degli interni e balaustra in pietra lavorata. Infine, sempre da scala interna, dall'ultima rampa in travertino, si raggiunge il piano secondo/sottotetto composto da locale di sgombero con lavanderia, soffitta e centrale termica, con pareti intonacate e tinteggiate, solaio di copertura con struttura intonacata, pavimenti in gres e lucernari in copertura.

Consistenza

DATI DI SUPERFICIE **MQ. 425,00**
CONSISTENZA **VANI 17,5**

Superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale è stato ripreso dal valore dei dati di superficie riportato nella Visura Catastale derivante dal calcolo della procedura docfa :

Abitazione (p.IIa 155 sub.4 e p.IIa 157 sub.4 (graffate))

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>COEFF.</i>	<i>TOTALE</i>
ABITAZIONI IN VILLINI	VANI 17,5	MQ.425,00	100%	MQ. 425,00
TOT. SUP. COMM. ABITAZIONE				Mq. 425,00

Riferimenti catastali

Abitazione (p.IIa 155 sub.4 e p.IIa 157 sub.4 (graffate)) situata nel Comune di Chiusi (SI), Via Ermanno Baldetti n°35, piano S1-T-1-2, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi (C662) come segue:

- Via Ermanno Baldetti n°35, piano S1-T-1-2, Foglio 49 Particella 155 Subalterno 4 e Particella 157 Subalterno 4 (graffati), Categoria A/7, Classe U, Consistenza 17,5 vani, Dati di superficie 425,00 mq., rendita catastale euro 2.575,83.

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Cons. vani	Sup. Totale	Rendita €
49	155	Sub. 4	A/7	U	17,5	425,00	2.575,83
49	157	Sub. 4					

L'unità immobiliare risulta intestata, nella quota pari a 1/1, alla

La visura catastale non risulta allineata nell'attuale proprietàper atto notarile pubblico di Trasformazione di Società a rogito del Notaio Lorusso Caputi Andrea, in Pomezia, in data 11/06/2008, rep. N. 114032/13406, trascritto presso l'Ufficio Territorio - Servizi di Pubblicità immobiliare di Montepulciano il 27/06/2008 al n. 2016 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Conformità descrizione immobili

I beni oggetto della presente perizia risultano correttamente inseriti nell'atto di pignoramento (Allegato I).

Variazione catastale

Risulta necessario l'aggiornamento catastale per l'unità immobiliare, in quanto la planimetria depositata in atti non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, per difformità interne e esterne, precisazioni che richiedono un aggiornamento catastale per esatta rappresentazione grafica.

A titolo indicativo si riportano i costi relativi al necessario aggiornamento catastale:

Abitazione (p.lla 155 sub.4 e p.lla 157 sub.4 (graffate):_Costo per eseguire la denuncia di variazione catastale comprensiva di rilievo puntuale, inserimento con procedura docfa e spese - a corpo €. 2.500,00 imponibile.

Tot. Euro 2.500,00 + iva al 22% + cassa di previdenza = € 3.050,00 arrotondato ad euro 3.500,00.

Strumenti urbanistici

- Secondo il Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale approvato con DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 18 APRILE 2016 e Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.37 del 14.09.2016 parte II, l'area su cui insiste il bene pignorato fa parte UTOE 1 – Chiusi Città, di cui all'art.81 delle NTA (All.E):
 - Art. 81

- Art. 81 - Chiusi città (UTOE 1)
- 1. Comprende l'insediamento urbano del capoluogo cresciuto all'interno della città murata. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (R1) e dei luoghi centrali (L1).
- 2. Sottosistema funzionale R1: corrisponde agli isolati che appartengono alla città antica del capoluogo dove esiste una certa presenza del terziario - in particolare commercio - nelle parti a diretto contatto con gli spazi pubblici e lungo alcuni percorsi particolarmente frequentati. In entrambi i contesti gli elementi salienti riconosciuti sono l'impianto di antica formazione dell'insediamento e la "vocazione" alla compresenza di più attività, oltre alla funzione residenziale.
- Nel sottosistema R1 oltre alla funzione caratterizzante, cioè la residenza e salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammesse le seguenti funzioni complementari e secondarie:
 - attività commerciali (comma 3 art. 54) limitate agli esercizi di vicinato ed alle altre articolazioni indicate con la sigla Tc1 localizzate esclusivamente al piano terra e, quando in continuità con quest'ultimo, anche al piano primo;
 - attività turistico ricettive (comma 4 art. 54) ad esclusione di quelle riferite alle articolazioni individuate con la sigla Tr2;
 - attività direzionali (comma 5 art. 54);
 - servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 11) con l'esclusione delle articolazioni individuate con le sigle Sc, St.
- 3. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nel sottosistema R1 sono riportati per ciascun edificio e/o complesso edilizio nell'Allegato 02: Schede Norma centro antico. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere effettuati nel rispetto dei caratteri unitari esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.
- 4. Sottosistema funzionale L1: corrisponde innanzitutto agli spazi aperti del centro antico del capoluogo ed alle sedi istituzionali ed amministrative ivi localizzate, nonché agli altri servizi di interesse collettivo che sono posti nelle aree immediatamente adiacenti al nucleo originario.
- Nel sottosistema L1 le funzioni ammesse sono quelli espressamente indicati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
- Salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
 - conservazione rc2 (art.69 comma 3);
- 5. Per il centro storico di Chiusi individuato ai sensi del precedente art. 42, il Piano Operativo prevede una deroga alla delimitazione con marciapiede dei percorsi pedonali allo scopo di consentire una pavimentazione omogenea in pietra analogamente a quanto già realizzato in numerose strade e che dovrà coerentemente essere completata per una piena valorizzazione di questo contesto urbano. Appare altresì opportuno, date le caratteristiche geometriche delle strade, estendere a questa rete stradale una limitazione della circolazione ai veicoli dei soli residenti: la sosta lungo strada è eliminata salvo alcune eccezioni dove compatibile con la larghezza della piattaforma stradale [...].

Titoli autorizzativi

Dalla presa visione dei documenti reperiti presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Chiusi, di seguito sono riportati i titoli autorizzativi e concessori di cui il compendio è stato oggetto:

- Pratica Edilizia 1334/98 del 19/01/1999 domanda del 11/12/1998, Autorizzazione Edilizia "Opere interne varie di manutenzione ordinaria", a nome di.....;

- Pratica Edilizia 25/99 del 29/04/1999 prot. 4363 del 12/03/1999, Concessione Edilizia, “Ristrutturazione edilizia di edificio residenziale da utilizzare come affittacamere”, a nome di
- Pratica Edilizia 85/99 del 18/12/1999 prot. 14191 del 12/08/1999, Concessione Edilizia, “Variante in corso d’opera alla CE 25/99 per ristrutturazione di edificio residenziale ad uso di affittacamere”, a nome di(All. F);
- Pratica Edilizia 90/99 del 12/02/2000 prot. 15861 del 13/09/1999, Concessione Edilizia, “Restauro e modifiche esterne a fabbricato residenziale ad uso affittacamere”, a nome di
- Pratica Edilizia 51/01 del 09/01/2001 prot. 10088 del 26/06/2001, Concessione Edilizia, “Variante alla CE 90/99 per restauro e modifiche esterne a fabbricato residenziale” a nome di(All.G);

Si indicano inoltre i seguenti estremi di documentazione:

- Certificato di abitabilità (parziale), relativo ai piani terreno e primo, in data 02/08/1999, domanda prot. 10821 dal 18/06/1999 (All.H);
- Voltura concessione/autorizzazione prot. 132034 in data 07/08/2002 a nome dia favore diin qualità di legale rappresentante diper atto di compravendita in data 07/02/2002 Rep. 78.898. Racc. 11.289

Difformità edilizie

Dalla presa visione dell’immobile si rilevano alcune difformità edilizie che riguardano situazioni rilevate non corrispondenti agli atti autorizzativi depositati presso il competente ufficio comunale.

In particolare:

Unità immobiliare p.lla 155 sub.4 e p.lla 157 sub.4 (graffate) : necessita di pratiche edilizie in sanatoria per quanto riguarda lievi difformità interne dei locali e

soprattutto nel piano sottotetto per la diversa divisione dei locali, la realizzazione di un bagno nel locale lavanderia e della presenza di lucernari, in quanto non conformi a quanto rilevato nella pratiche visionate nell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Chiusi.

Di conseguenza dovranno essere effettuate le necessarie pratiche edilizie in sanatoria e successiva denuncia di aggiornamento catastale per l'aggiornamento planimetrico.

Costi presumibili di ripristino dello stato legittimo:

- Redazione di pratica edilizia in sanatoria - Presumibile costo a corpo € 10.000,00 imp.

Totale costi presumibili per il ripristino dello stato legittimo urbanistico:

Tot. Euro 10.000,00 imponibile + iva al 22% + cassa di previdenza = € 12.200,00 arrotondato ad euro 14.000,00

Stato di occupazione

Dal sopralluogo effettuato in data 31.07.2025, alla presenza del custode giudiziario e del rappresentanteè emerso che l'immobile si presentava libero da persone e con le caratteristiche di convitto per studenti avendo locali a disposizione per gli alunni, spazi a comune di cucina, pranzo e soggiorno e n° 8 camere con bagno mentre al piano sottotetto erano presenti spazi a comune e locali tecnici.

Contratto di locazione

Il contratto di locazione (Allegato L), stipulato il 23/03/2018 tra il locatoree il conduttoreprevede una durata di 4 anni, con scadenza il 22/03/2022 contratto che si rinnoverà tacitamente per egual periodo con scadenza il 21/03/2026.

Da contratto il locatore, prevede che il conduttore....., versi come canone di locazione un ammontare crescente fino al sesto anno di locazione per un importo complessivo annuo pari a € 31.200,00, ripartito in dodici rate mensili di € 2.600,00.

Caratteristiche impianti

Dal sopralluogo effettuato presso il compendio è risultato impossibile, pur richiedendo successivamente la consegna, reperire ogni qualsivoglia documentazione relativa agli impianti, inoltre è stata rimossa la caldaia che era installata nella centrale termica del piano sottotetto.

APE redatto dall'Arch. Gianni Mugnaini di Roma in data 23.03.2018 riguardante l'unità immobiliare oggetto di locazione (p.lla 155 sub.4 e p.lla 157 sub.4 - graffate) e ricade in classe energetica 'G'.

Lotti di vendita

Data la natura del bene, le caratteristiche tipologiche, la distribuzione impiantistica, il sottoscritto non ritiene conveniente la vendita del bene pignorato in più lotti.

Determinazione del giusto prezzo di locazione

In riferimento al punto 12) dell'incarico del Giudice

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 ai fini dell'art. 2923, co. 3 c.c. precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. 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;

Considerazioni al quesito 12) dell'incarico del Giudice

In riferimento all'art. 2923 co. 3 c.c. (L'art. 2923 comma 3 del Codice Civile stabilisce che le locazioni stipulate prima del pignoramento immobiliare sono inopponibili all'aggiudicatario e ai creditori se il canone è inferiore di oltre un terzo al "giusto prezzo", cioè al canone di mercato o a quello di precedenti locazioni. Questa regola tutela l'interesse pubblicistico a una vendita efficiente e garantisce che l'acquirente all'asta non sia gravato da contratti svantaggiosi per la procedura. L'inopponibilità si verifica

automaticamente, senza necessità di un giudizio di cognizione, e giustifica l'emissione dell'ordine di liberazione da parte del giudice dell'esecuzione).

I dati confrontati per valutare il più probabile prezzo di locazione nella zona in questione sono stati reperiti da varie fonti:

Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Siena: dati al secondo semestre del 2024, da cui si evince che il prezzo per la tipologia simile a quella del bene oggetto di perizia il canone di locazione mensile oscilla, per gli appartamenti situati nella medesima area urbana (Zona B/1 centro storico) tra euro 2,30 ed euro 3,30 mq/mese:

Borsino immobiliare, zona Centro storico, abitazioni in stabili di 1° fascia (qualità superiore): il canone di locazione per immobili simili rispetto a quello oggetto della presente ha un importo variabile compreso tra i valori pari a euro 2,95 ed euro 4,49/mq/mese

comparazione di immobili residenziali situati nella stessa area che, tuttavia, presentano caratteristiche di metratura inferiori, in quanto irrimediabili nel mercato oggetti simili per ubicazione, metratura e gradi di manutenzione e di finiture.

Calcolando il canone di locazione riferito ai valori OMI, seppur attuando il valore massimo, si otterrebbe la seguente quotazione, che, tuttavia, appare decisamente troppo bassa per le caratteristiche dell'immobile:

Sup. tot. 425,00 x € 3,30 €/mq/mese = € 1.402,50 x 12 mesi = € 16.830,00

- Dalle più realistiche valutazioni del Borsino Immobiliare, per abitazioni di 1° fascia, applicando il valore massimo pari a euro 4,49/mq/mese si ottengono i seguenti valori:
- Sup. tot. 425,00 x € 4,49 €/mq/mese = € 1.908,25 x 12 mesi = € 22.899,00
- Da una verifica dei canoni di affitto presenti nel centro storico di Chiusi, in relazione tuttavia ad immobili di metrature nettamente inferiori (90-100mq), il sottoscritto ha verificato che si oscilla su valori che variano tra euro 6,00-7,00/mq/mese
- Si ritiene opportuno calcolare il valore del giusto prezzo di locazione dell'unità immobiliare pignorata, considerando che le valutazioni desunte dalla ricerca di mercato rappresentano un riferimento poco calzante e, comunque, tenuto conto che l'immobile in questione è un palazzo storico terra/tetto situato nel centro storico di Chiusi e che lo stato di manutenzione e i livelli di finitura e conservazione sono di buon livello, il sottoscritto ritiene il più probabile importo di locazione mensile quanto di seguito indicato:

Sup. tot. 425,00 x € 5,20 €/mq/mese = € 2.210,00

La cifra sopra indicata è arrotondabile per difetto a quanto segue:

Canone di locazione al mese Euro 2.200,00

Canone di locazione all'anno Euro 2.200,00*12= Euro 26.400,00

Dal calcolo sopraesposto e dal confronto con l'importo annuale dovuto come canone di locazione riferito al contratto di cui in precedenza (euro 31.200,00), si desume che quest'ultimo non risulti inferiore ad 1/3 dell'andamento di mercato.

Visto lo stimato valore di locazione dell'immobile oggetto di perizia ritengo il valore di €. 31.200,00 annuale e di €/mese di 2.600,00 leggermente superiore ai valori di mercato riscontrati nel centro storico di Chiusi.

Valore di stima

Si ritiene opportuno calcolare il valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata procedendo col metodo di stima sintetico – comparativo.

Abitazione (p.IIa 155 sub.4 e p.IIa 157 sub.4 (graffate)

DESTINAZIONE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	COEFF.	TOTALE
ABITAZIONI IN VILLINI	VANI 17,5	MQ.425,00	100%	MQ. 425,00
Tot. Sup. Comm. Abitazione				MQ. 425,00

I dati confrontati per valutare il più probabile prezzo di mercato sono stati reperiti da varie fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Siena: dati al secondo semestre del 2024, da cui si evince che il prezzo per le abitazioni simili a quella del bene oggetto di perizia, situate in zona centro storico di Chiusi sono le seguenti :

- Abitazioni civili - Zona centro storico - da un min. di euro 730,00 a un max di euro 1.050,00 €/mq
 - Borsino Immobiliare: da cui si evince che il prezzo per le tipologie simili a quella del bene oggetto di perizia, zona centrale Via Baldetti di Chiusi , si hanno i seguenti valori di mercato suddivisi per tipologia:
- Abitazioni (in stabili di 1° fascia) da un min. di euro 877,00 a un max di euro 1.326,00 €/mq
 - Agenzie immobiliari;
 - comparazione di immobili situati nella stessa zona (Chiusi centro storico) con caratteristiche similari:

Inoltre, oltre all'analisi e comparazione dei prezzi di mercato della zona, ai fini della valutazione, si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile.

La tipologia dell'oggetto di stima ossia un fabbricato terra/tetto diviso in camere con bagno e spazi a comune risulta piuttosto inusuale nel mercato di Chiusi centro storico se confrontati a singoli appartamenti in vendita.

Vista la composizione e l'importante metratura dell'unità immobiliare potrebbe essere utilizzata con la destinazione attuale a convitto oppure convertita, con i dovuti adeguamenti, a piccolo albergo o affittacamere/casa vacanza.

Occorre sottolineare, comunque, che l'immobile si presenta con un buon grado di finiture e conservazione.

In base alle considerazioni sopra esposte ed anche secondo la propria esperienza professionale, si evidenzia il seguente valore commerciale come il più congruo per l'immobile oggetto di stima :

1.100,00 €/mq

Dalle valutazioni sopra riportate si ottengono i seguenti valori:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE</i>	<i>VALORE €/MQ</i>	<i>VALORE €.</i>
ABITAZIONI IN VILLINI	MQ.425	1.100,00	467.500,00
<i>TOT. SUP. COMM. ABITAZIONE</i>			

Lotto Unico **€ 467.500,00**

Tale valore, tuttavia, è soggetto ai seguenti adeguamenti:

- adeguamento forfettario in diminuzione pari al 10% per vendita coatta ed eventuali vizi occulti, pari ad euro 46.750,00;
- adeguamento forfettario in diminuzione pari al 10% ai fini della redistribuzione impiantistica, produzione delle necessarie conformità e nuova caldaia, pari ad euro 46.750,00;
- **Totale adeguamento forfettario -20% pari ad euro 93.500,00= € 374.000,00**

Sono inoltre da considerare in detrazione le seguenti spese a carico dell'acquirente :

- Pratiche edilizie in sanatoria ai fini della regolarizzazione delle difformità rilevate e conseguente aggiornamento catastale per un costo presunto a corpo di euro 14.000,00 + 3.500,00 = €. 17.500,00

$$\underline{\underline{\text{€ } 467.500,00 - (467.500,00 * 0.20) - \text{€ } 17.500,00 = \text{€ } 356.500,00}}$$

VALORE DI STIMA	EURO 356.500,00
------------------------	------------------------

Pignoramento pro quota

L'immobile non è pignorato pro quota.

Nuda proprietà

Il pignoramento non riguarda la nuda proprietà.

Immobili abusivi

Non sono presenti immobili abusivi.

Riepilogo finale

L'immobile si presenta come palazzo storico terra/tetto ubicato nel centro storico di Chiusi con accesso sia da Via Baldetti n° 37 che da Piazza San Francesco n° 1 di fronte alla Chiesa di San Francesco e nelle vicinanze della Cattedrale di San Secondiano.

Il palazzo è composto da quattro piani, al piano seminterrato con accesso diretto dal Via Baldetti si trova la cantina, cucina, pranzo e w.c. , da scala interna si accede al piano terreno composto da n° 4 camere con bagno e soggiorno a comune con accesso da P.zza San Francesco, proseguendo, percorrendo la scala interna si raggiunge il piano primo composto da n° 4 camere con bagno e accesso al terrazzo prospiciente la Chiesa di san Francesco. Infine sempre da scala interna si raggiunge l'ultimo piano sottotetto composto da locale di sgombero con lavanderia, soffitta e centrale termica.

Nel palazzo terra/tetto non è presente ascensore.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiusi (C662) al Foglio 49 Particella 155 Subalterno 4 e Particella 157 Subalterno 4 (graffati), Categoria A/7, Classe U, Consistenza 17,5 vani, Dati di superficie 425,00 mq., rendita catastale euro 2.575,83.

La superficie commerciale complessiva corrispondente ai dati di superficie in visura catastale catastali risulta pari a 425,00 mq., mentre il valore di stima ammonta ad euro 356.500,00.

Siena 06/11/2025

Il Perito estimatore
Dott. Geom. Claudio Calderai

elenco Allegati :

1. All. A -Planimetria catastale
2. All. B - Visura catastale storica
3. All. C - Planimetrie P.E. 85.99
4. All. D - Nota di trascrizione
5. All. E - Estratto NTA PS Chiusi
6. All. F - Concessione 85.99
7. All. G - Concessione 51.01
8. All. H - Certificato abitabilità
9. All. I – Pignoramento
10. All. L – Contratto di locazione