

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare RG.18/2024

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE



Siena, li 04.02.2025

L'Esperto Stimatore



Geom. Simonetta Cresti

E.I. Rg.18/2024 Tribunale di Siena

1



Indice:

| | |
|--|---------|
| 1)Premesse generali | Pag. 3 |
| 2)Ispezioni e verifiche catastali | Pag. 4 |
| 3)Verifica delle trascrizioni | Pag. 5 |
| 4)Elenco delle formalità pregiudizievoli | Pag. 7 |
| 5) Accertamenti urbanistici | Pag. 9 |
| 6)Vincoli sovraordinati | Pag. 13 |
| 7)Oneri condominiali | Pag. 13 |
| 8)Stato d'occupazione | Pag. 13 |
| 9)Composizione lotto di vendita | Pag. 14 |
| 10)Descrizione lotto di vendita | Pag. 14 |
| 11) Attestato di prestazione energetica | Pag. 20 |
| 12) Determinazione del valore di mercato | Pag. 20 |
| 12)Determinazione del valore del LOTTO vendita | Pag. 22 |



1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. datato 14.09.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Esperto Stimatore nell' Esecuzione Immobiliare n. 18/2024 ponendomi i quesiti di rito, relativi all'immobile oggetto di pignoramento di seguito descritto :

-Diritto di proprietà per la quota di 1/2

, dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Comune di Poggibonsi, fraz. Staggia Senese, Via Romana 7 , censita al C.F. di detto comune F° 63, p.lla 11,Sub.2;

-Diritto di proprietà per la quota di 1/2

, dell'abitazione di tipo popolare ubicata in Comune di Poggibonsi, fraz. Staggia Senese, Via Romana 7 , censita al C.F. di detto comune F° 63, p.lla 11,Sub.2

1- Prestato giuramento il 18.09.2024 la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c. nonché la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento .

2-Non si rilevano carenze nella documentazione presentata. I dati riportati nel pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione individuano in maniera inequivocabile il bene oggetto di procedura

3- Dalle indagini esperite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Poggibonsi risulta che i
sono residenti in Comune di



4-Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione immobiliare in essere, risulta che il bene pignorato è occupato : in forza di contratto di locazione stipulato "ai sensi dell'art. 2 comma 1 della Legge 9 dicembre 1998, n. 1" per durata inferiore a quella minima prevista dal medesimo comma.(cfr all.3)

2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Appartamento di tipo popolare ai p.T-1° dell'immobile sito in Comune di Poggibonsi, fraz. Staggia Senese, Via Romana n.7 int. 3

C.F.-F°63, p.IIa11, Sub. 2, cat. A/4, cl 3, vani 6, s.c. mq. 90, R.€. 418,33

Mutamenti dati catastali:

L'identificativo catastale dell'unità immobiliare non ha subito variazioni dalla data di impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'attuale consistenza trae origine da denuncia di variazione del 11/07/1986 in atti dal 20/05/1998 per AGGIORNAMENTO DI PLANIMETRIA (n. 7503.1/1986)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Intestazione catastale

UTILITA' COMUNI

Completano la consistenza immobiliare pro quota, le parti comuni dell'edificio compreso il vano scala condominiale del n.c.7 di Via Romana al quale non è attribuito identificativo catastale (numero di subalterno)



3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena, l'appartamento è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

L'appartamento è di proprietà

per essere loro pervenuto fra maggiore consistenza , per successione legittima in morte di

successione presentata all'Agenzia delle Entrate , Direzione Provinciale di Siena, Ufficio Territoriale di Poggibonsi il 28.07.2022 e ivi classificata al n. 331475 Vol. 88888, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Siena il 26.08.2022 al n. 8908 RG e n. 6148 RP. (cfr all.5)

Non risulta trascritta relativa accettazione di eredità

, fra maggiore consistenza , per successione legittima in morte di

, giusta dichiarazione di successione presentata a Poggibonsi, il 19.05.2022 e ivi classificata al n. 153622 vol. 88888, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Siena in data 23.05.2022 al n. 3684 RP , n. 5292 RG, con accettazione di eredità con beneficio di inventario di cui all'atto di accettazione a rogito Notaio Dinolfo Cataldo di Poggibonsi del 23.06.2021, rep. 141919/23891, registrato a Poggibonsi il 29.06.2021 al n. 1371 Serie 1T, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siena in data 30.06.2021 al n. 4284 RP e n. 6470 RG;

e successivi :

-inventario di eredità ricevuto dal medesimo Notaio Dinolfo Cataldo del 14.07.2021 rep. 14010/23940, registrato a Poggibonsi il 02.08.2021 al n. 1678, serie 1T ;



-prosecuzione inventario di eredità ricevuto dal medesimo Notaio Dinolfo Cataldo del 28.03.2022 rep n. 142801/24387, registrato a Poggibonsi il 31.03.2022 al n. 726 serie 1T.

Al per successione legittima in morte di

, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Poggibonsi in data 03.01.2011 ed ivi classificata al n. 1/9990/11, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Siena il 02.02.2011 al n. 551 RP e n.918 RG

Non risulta trascritta relativa accettazione di eredità

-quanto alla quota indivisa di $\frac{1}{2}$, da data anteriore al ventennio, con atto di compravendita a rogito Notaio Franco Bernardini di Poggibonsi del 09.03.1971, rep. 15368, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Siena in data 23.03.1971 al n. 1272 RP;

-quanto alla quota indivisa di $\frac{1}{6}$ da data anteriore al ventennio, in forza di successione legittima

giusta denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Poggibonsi il 22.08.1995 ed ivi classificata al n.63 vol. 236, trascritta a Siena il 05.03.1996 al n. 1092 RP.

Si precisa che nella nota di trascrizione il bene in oggetto non è stato riportato;

-quanto alla residua quota di $\frac{4}{12}$,

con atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Maria Sannino di Poggibonsi, del 15.10.2009, rep n. 23171/5541, registrato a Poggibonsi il 20.10.2009, al n. 2285 serie 1T, trascritto a Siena il 21.10.2009 al n. 6131 RP e n. 10311 RG.

Ai

, per la quota di $\frac{2}{12}$, in forza di successione legittima in morte di

. Prima denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di



Poggibonsi in data 22.06.2009 ed ivi classificata al n.12 vol. 298, trascritta a Siena il 27.07.2009 al n. 4638 RP e n. 7691 RG; successiva dichiarazione integrativa presentata all'Agenzia delle Entrate di Poggibonsi in data 22.04.2010, ivi classificata al n. 172 vol. 9990 non riguardante l'immobile in oggetto

A | la complessiva quota di 4/12 da data anteriore al ventennio in forza di successione legittima in morte del (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Poggibonsi il 22.08.1995 ed ivi classificata al n.63 vol. 236 , trascritta a Siena il 05.03.1996 al n. 1092 RP)

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1-Trascrizione contro RG 8791 RP 5099 del 10.09.2010 atto giudiziario del Tribunale di Siena rep. n. 557 del 15.06.2010 per verbale di pignoramento immobili a favore di

, gravante per la quota di proprietà di 4/12 sull'immobile ubicato in Comune di Poggibonsi, Via Romana n.7 p.T-1° , censito al C.F. F° 63 p.IIIa 11 ,Sub.2 , cat. A/4, vani 6 (cfr all.6/a)

Spese di cancellazione € .200,00 di imposta ipotecaria, €. 59,00 di imposta di bollo, €.35,00 di diritti .Totale €. 294,00

2- Trascrizione contro RG 6898 RP 4279 del 16.08.2011 atto giudiziario del Tribunale di Siena rep. n. 650 del 15.07.2011 per verbale di pignoramento immobili a favore di

, gravante per la quota di proprietà di 1/1 sull'immobile ubicato in Comune di Poggibonsi, Via Romana n.7 p.T-1° , censito al C.F. F° 63 p.IIIa 11 ,Sub.2 , cat. A/4, vani 6(cfr all.6/b)

Spese di cancellazione € .200,00 di imposta ipotecaria, €. 59,00 di imposta di bollo, €.35,00 di diritti .Totale €. 294,00



3-Iscrizione contro RG 611 RP 92 del 28.01.2015 , atto giudiziario del Tribunale di Siena rep. n. 6545/2014 del 14.10.2014 di ipoteca giudiziale, derivante da sentenza di condanna capitale €21.000,00 totale €40.000,00, a favore di

, gravante per il diritto di proprietà di 1/1 sull'immobile ubicato in Comune di Poggibonsi, Via Romana n.7 p.T-1° , censito al C.F. F° 63 p.IIa 11 ,Sub.2 , cat. A/4, vani 6 (cfr all.6/c)

Spese di cancellazione € 294,00

4-Iscrizione contro RG 1269 RP 223 del 17.02.2016 , ipoteca conc. amministrativa/riscossione, atto , rep. n. 519/10416 del 16.02.2016 , derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo , capitale €353.825,96 totale €707.651,92 , a favore di

, gravante per il diritto di proprietà di 1/1 sull'immobile ubicato in Comune di Poggibonsi, Via Romana n.7 p.T-1° , censito al C.F. F° 63 p.IIa 11 ,Sub.2 , cat. A/4, vani 6 (cfr all.6/d)

Spese di cancellazione € 59,00 di imposta di bollo; 0,5% dell'ipoteca con un minimo di € 200,00 per l'imposta ipotecaria, tassa ipotecaria pari a €35,00

5-Trascrizione contro RG 1399 RP 942 del 09.02.2024 atto giudiziario del Tribunale di Siena rep. n. 139/2024 del 15.01.2024 per verbale di pignoramento immobili a favore di

gravante per il diritto di proprietà di ½ ciascuno sull'immobile ubicato in Comune di Poggibonsi, Via Romana n.7 p.T-1° , censito al C.F. F° 63 p.IIa 11 ,Sub.2 , cat. A/4, vani 6 (cfr all.6/e)

Spese di cancellazione €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, €35,00 di diritti .Totale € 294,00



5-ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base al Piano Operativo comunale vigente , l'edificio in oggetto ricade in zona Tessuto compatto di formazione otto novecentesca interno al Tessuto Urbanizzato 6-Staggia Senese , aree ricadenti all'interno del centro abitato , edifici in aggregazione seriale con tipologia di impianto ; immobile identificato con numero registro 582 , categoria di intervento ammesso Rc1-Ristrutturazione senza alterazione di volumi e superfici art. 9/12/22 delle N.T.A.



Estratto P.O.C.

N.T.A.- Art. 12 Interventi di conservazione

1. Gli interventi di conservazione e gestione del patrimonio edilizio esistente si articolano nelle seguenti categorie, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001 e smi come declinato dalla



Legge LR 65/2014; eventuali modifiche ed integrazioni alle leggi suddette comportano un automatico aggiornamento delle relative definizioni:

I. Manutenzione Ordinaria

II. Manutenzione Straordinaria: Gli interventi di manutenzione straordinaria devono essere attuati nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi e/o di pregio esistenti dell'edificio e della sua pertinenza, in applicazione degli indirizzi e delle disposizioni di cui all'art. 138 della L. R. 65/2014.

III. Restauro e risanamento conservativo: oltre alle definizioni di cui all'art. 3 co1 lett. c) del DPR 380/2001 ed alla L.R. 65/14, per gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 valgono le definizioni dell'art 29 comma 4 del d.lgs. n. 42 del 2004, dove per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

IV. Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc): si rinvia alle disposizioni di cui all'Art. 135 comma 2 lettera d) L.R. 65/14.

2. Ai fini della tutela dei valori morfologici, tipologici, formali e strutturali del patrimonio edilizio esistente, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa (Rc) relativi al patrimonio di valore storico, architettonico e testimoniale di cui all'art. 17 delle presenti Norme, sono ulteriormente articolati dal P.O. secondo la seguente classificazione, fatte salve eventuali indicazioni più restrittive degli Allegati I e II delle NTA:

▪ Rc1 - Ristrutturazione conservativa senza alterazioni dei caratteri tipologici e formali

Fermo restando la conservazione dei caratteri architettonici e formali dell'edificio, nonché degli elementi pertinenziali significativi, sono ammessi interventi che comportino la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, senza che ne siano alterati i caratteri tipologici. È ammessa la realizzazione di limitate aperture nei setti strutturali purché coerenti al tipo edilizio. Gli interventi sulle parti strutturali devono tendere al recupero, al consolidamento ed all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando preferibilmente materiali analoghi a quelli originari.

Non sono ammesse modifiche alle aperture esistenti sui prospetti salvo ripristino di situazioni preesistenti documentate o, limitatamente ai fronti secondari, interventi strettamente finalizzati al miglioramento e/o adeguamento delle caratteristiche igienico sanitarie nel rispetto dei caratteri formali e tipologici dell'organismo edilizio.

Il frazionamento e/o l'accorpamento delle unità immobiliari sono ammessi compatibilmente con le specifiche limitazioni definite dalla presente categoria di intervento. Tali interventi dovranno consentire la leggibilità dei singoli tipi aggregati in quanto memoria testimoniale.

In particolare è ammesso l'inserimento di un solo nuovo corpo scala rispetto alla situazione esistente, la cui collocazione dovrà essere in coerenza con i modelli tipologici dell'edilizia storica. Sono fatte salve le limitazioni di cui all'art. 36 comma 3 delle presenti norme. Non sono comunque ammesse scale di forma non coerente alla tipologia edilizia storica.

Art. 22 Tessuto compatto di formazione otto novecentesca

1. Gli ambiti di cui al presente articolo identificano il tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale formatosi attraverso la progressiva espansione dell'originario nucleo consolidato a cavallo tra XIX e XX secolo. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al DM 1444/68. Il PO integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del PS attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare nell'ambito urbano di Poggibonsi, il



Tessuto compatto di formazione otto novecentesca gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR1 Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi.

2. Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano, attraverso criteri e modalità d'intervento tali da garantire prioritariamente il miglioramento degli spazi pubblici e dei servizi di interesse collettivo, del patrimonio edilizio architettonico, dell'immagine urbana, nel rispetto dell'impianto urbanistico originario e dei caratteri architettonici e tipologici di valore degli organismi edilizi.

3. Per gli edifici ed i complessi edilizi classificati "di rilevante valore", si rimanda all'art. 12 comma 4 delle presenti NTA.

4. Per gli edifici classificati quali "edilizia in aggregazione seriale con tipologia di impianto", ivi compresi quelli suscettibili di crescita tipologica si rimanda all'art. 12 comma 5 delle presenti NTA.

5. Per gli edifici che invece sono classificati quali "edilizia di intasamento" valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 7.

6. Nelle aree individuate negli elaborati di PO, come "Edifici ed aree di degrado e riqualificazione" gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa e/o comportanti il mutamento di destinazione d'uso (nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 7) sono quelli previsti al precedente art. 13 comma 8 delle presenti NTA.

7. Per gli edifici non ricadenti nelle categorie di cui ai precedenti commi, sono ammessi interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, anche attraverso operazioni di accorpamento e rifusione di corpi edilizi. Gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione di cui sopra e/o ampliamento non possono comportare un aumento di SE, VE e altezza della sagoma dell'edificio, superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata, ferme restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.

8. Nell'ambito di cui al presente articolo è prevalente la funzione residenziale, in forma integrata con le attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto della disciplina di cui all'art. 57 delle presenti norme.

9. Al fine di salvaguardare le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio ed i relativi standard abitativi, la creazione di nuovi alloggi mediante frazionamento e/o mutamento di destinazione d'uso è condizionata alla sussistenza dei seguenti requisiti: a) presenza di almeno due vani abitabili, dotati di luce ed areazione diretta; b) presenza di un ulteriore vano per servizi igienico-sanitari; c) accesso autonomo dalla strada pubblica o dalle parti comuni; d) una Superficie Utile (SU) ai sensi del DPGR 39/R/2018 superiore a 38 mq. Non è comunque ammesso il mutamento a destinazione residenziale di unità immobiliari ubicate al piano terra aventi affaccio dei vani abitabili a distanza minore di 5 m dalle aree pubbliche e 3 m dagli spazi condominiali, fatte salve quelle unità immobiliari che avevano originariamente una destinazione residenziale legittima. Nel caso in cui le finestre si affaccino su superfici coperte da logge e/o porticati, anche se di tipo privato, la distanza di cui sopra dovrà essere verificata dal filo esterno delle stesse. Per quegli immobili posti al piano terra, già dotati di logge/porticati, anche di tipo privato, la distanza di cui sopra potrà essere misurata dal filo interno delle suddette logge/porticati, a condizione che le stesse non siano modificate e/o arretrate rispetto alla situazione legittimamente esistente.



10. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari termici in copertura valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA.

Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA. Non sono ammessi impianti fotovoltaici a terra.

Premesso che l'appartamento in oggetto costituisce porzione di più ampio fabbricato di remota costruzione, dalle ricerche esperite in data 28.01.2025 mediante accesso agli atti edilizi depositati presso l'ufficio Tecnico Comunale, risulta che le parti comuni del fabbricato (tetto e facciate) sono state oggetto di opere di straordinaria manutenzione come da Autorizzazione edilizia N. 1152 del 31.01.1989 intestata a () per rifacimento facciata; D.I.A. n. 06/0490 dell'08.06.2006 intestata a () , per rifacimento tetto e facciate.

L'unità immobiliare di cui trattasi è stata oggetto di:

- Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 pratica N.86/0765 del 28.03.1986 intestato a () o per modifiche interne e di prospetto ad abitazione;
- Art.26 L.47/85 P.E. n.92/0181 dell'11.02.1992 intestata a () per modifiche alla scala interna. (cfr all.8)

Difformità edilizie

Dal confronto operato tra le misurazioni effettuate sul posto e quelle rilevate dall'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia P.E. n.92/0181 emerge una lieve difformità relativa alla larghezza del corridoio di ingresso e del disimpegno.

La larghezza del corridoio di ingresso rilevata in loco si attesta in cm. 90 mentre quella misurata in pianta si attesta in cm.100. La larghezza del disimpegno rilevata in loco si attesta in cm. 90 mentre quella misurata in pianta si attesta in cm.80

Tali divergenze sono riconducibili al concetto di "Tolleranze Costruttive" di cui al comma 2-bis dell'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia DPR 380/01: *"Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri*

E.I. Rg.18/2024 Tribunale di Siena



esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere”, pertanto l’unità immobiliare **risulta conforme** ai titoli edilizi di cui sopra.

6-VINCOLI SOVRAORDINATI

L’immobile non ricade in area sottoposta a regime vincolistico

Non si rileva l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

7-ONERI CONDOMINIALI

L’edificio non è costituito in condominio .

L’unica spesa condominiale ordinaria è relativa alla fornitura di energia elettrica dell’androne e vano scala comuni , attualmente allacciata al contatore dell’unità immobiliare oggetto di valutazione.

Da informazioni assunte in loco non risultano imminenti interventi di manutenzione straordinaria alle parti condominiali che appaiono in normale stato manutentivo e conservativo.

8-STATO D'OCCUPAZIONE

L’appartamento è occupato c

in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 16.07.2023 , registrato all’Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Poggibonsi il 12.10.2023 al n. 1933 serie 3.

Il contratto è stipulato per anni 2 con decorrenza dal 16.07.2023 e fino alla data del 16.07.2025. Tale durata si protrarrà automaticamente per uguale periodo, salvo l’ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta motivata ai sensi dell’art. 3 c.1 L. 9 dicembre 1990 n. 431.

Il canone locativo annuo pattuito è di €. 3.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili di €. 300,00

Il titolo è opponibile fino al 15 luglio 2027.

Verifica congruità canone locativo

Le ricerche esperite volte ad individuare immobili concessi in locazione comparabili al subject non hanno dato esito positivo, perciò al fine di valutare la congruità del canone



locativo pattuito la scrivente ha adottato il metodo di capitalizzazione del reddito secondo la formula

$$W= C/r$$

Dove

W= valore immobile

C=rendita

r=tasso di capitalizzazione

Come indicato al successivo paragrafo 12, il valore di mercato dell'appartamento è determinato in €. 104.000,00.

Il tasso di capitalizzazione medio annuo per appartamenti di fascia bassa viene prudenzialmente determinato al 3,5%

Conseguentemente, invertendo i fattori della formula otterremo la rendita annua dell'immobile

$$C= W \times r$$

$$€. 104.000,00 \times 3,5\% = \mathbf{€. 3.640,00}$$

In base a ciò il canone locativo pattuito pari a €. 3.600,00 annue è da ritenere **congruo** per tipologia e stato conservativo dell'immobile locato.

9- FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il pignoramento immobiliare colpisce la quota di proprietà pari all'intero di un appartamento di tipo popolare pertanto si procede alla composizione di **UNICO LOTTO DI VENDITA** :

quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento di tipo popolare posto ai piani T-1° di più ampio fabbricato ubicato in Comune di Poggibonsi, fraz. Staggia Senese, Via Romana n.7 int.3 , censito al C.F. di detto Comune

- F°63, p.lla 11, Sub. 2, cat. A/4, cl 3, vani 6, , s.c. mq. 90, R.€. 418,33

10-DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Alle ore 11,00 del 10.12.2024 avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano incaricato dal custode I.V.G., la scrivente si è recata in Comune di Poggibonsi, fraz. Staggia Senese, Via Romana n.7 per compiere accesso all'unità immobiliare oggetto di



procedura , costituita da un appartamento di tipo popolare posto ai p.T-1° di più ampio fabbricato. Al sopralluogo erano presenti

▪Descrizione catastale:

C.F. Comune di Poggibonsi

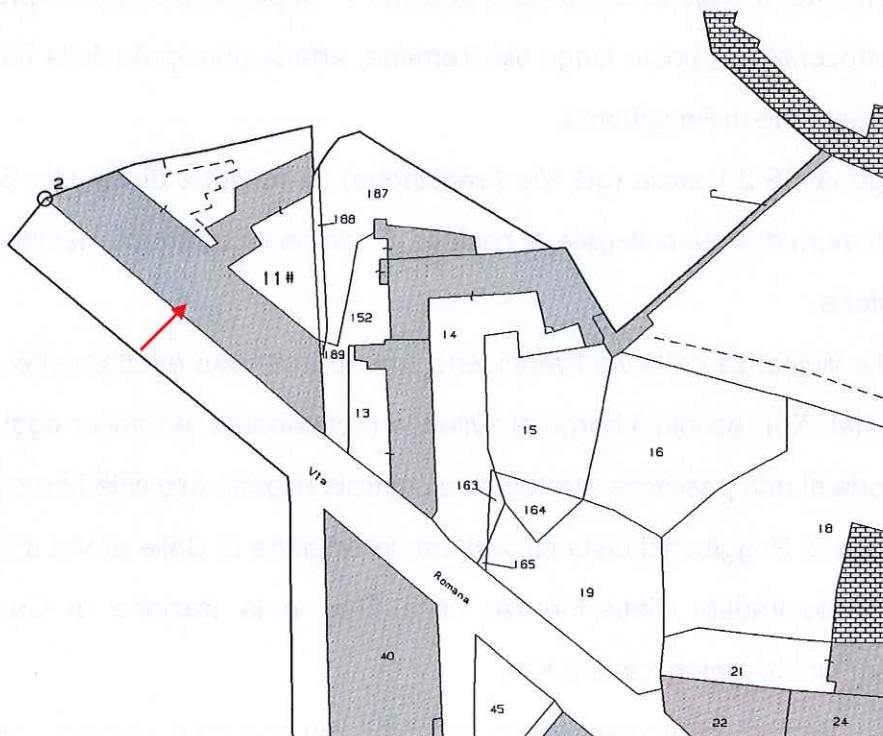
- F°63, p.lla 11, Sub. 2, cat. A/4, cl 3, vani 6, s.c. mq. 90, R.€. 418,33

▪Intestati:

▪Confini:

Vano scala comune, Via Romana, prop

, s.s.a.



Estratto di mappa catastale F°63 p.lla 11





inquadramento

Ubicazione

L'appartamento in oggetto è collocato al piano 1° di più ampio edificio presumibilmente di matrice ottocentesca, posto lungo via Romana, arteria principale della frazione di Staggia Senese , Comune di Poggibonsi.

Nata lungo la SS.2 Cassia (già Via Francigena), la frazione di Staggia Senese consta di imponenti mura di cinta collegate al castello di origine trecentesca , testimonianza di fasti e antiche glorie.

Grazie alla vicinanza della via Francigena, che lo interessò direttamente con uno dei suoi rami, già dal XIII° secolo il borgo si sviluppò rapidamente, ed ancor oggi è in espansione poiché gode di una posizione strategica e centrale rispetto alle cittadine e paesi limitrofi.

Il capoluogo di Poggibonsi dista circa 8 km, la cittadina di Colle di Val d'Elsa circa 6 km, il raccordo autostradale Siena-Firenze circa 2Km e la frazione di Castellina Scalo in Comune di Monteriggioni circa 3 Km.

Cittadine e frazioni, comodamente raggiungibili sia con mezzi privati , sia con servizio di trasporto pubblico.



La frazione molto tranquilla e vivibile offre infrastrutture e servizi ottimali per famiglie e lavoratori. In loco sono presenti farmacie, negozi di vicinato, distributori carburanti, banche, studi medici e professionali, scuole per l'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, impianti sportivi e parcheggi pubblici (uno situato lungo Via Romana sul lato opposto al fabbricato d'interesse)

Descrizione del fabbricato

L'edificio insiste nella zona nord del centro abitato, all'inizio di Via Romana provenendo da Colle di Val d'Elsa ed è antistante lo storico castello fortificato.

Si tratta di un edificio in linea a pianta irregolare, composto da più corpi di fabbrica non coevi, elevato su tre piani fuori terra.

La porzione di interesse occupa la parte centrale dell'immobile realizzata in muratura di laterizi, con solai in legno e laterizi e/o volte di mattoni, copertura a falde inclinate in legname e laterizi con soprastante massetto in conglomerato cementizio, guaina impermeabilizzante, manto in tegole e coppi, canali di gronda e discendenti pluviali in rame. La copertura è dotata di linea vita.

La facciata sud-ovest che prospetta su Via Romana e quella nord-est che guarda il castello fortificato e prospetta su aree esterne private sono intonacate e tinteggiate, mentre le facciate laterali sono in aderenza ad altre porzioni dell'edificio.

L'ingresso comune è posto al p.T e vi si accede da portone in legno a due ante situato al nc. 7 di Via Romana.

Entrando dal portone si raggiunge un ampio locale di ingresso ove insistono le porte di accesso a due unità immobiliari, un passaggio comune che porta ad uno scoperto sempre di uso comune dal quale si raggiunge il locale lavanderia dell'appartamento di interesse ed il vano scala che conduce ai piani superiori (1° e 2°).

L'ingresso consta di pavimento in mattonelle di gres, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto a volta di mattoni intonacati e tinteggiati. Il vano scala presenta pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, gradini in lastre di marmo e corrimano in legno.

Sono presenti impianto elettrico e citofonico sottotraccia attualmente allacciati al contatore dell'appartamento di interesse.



Le parti a comune dell'edificio risultano in normali condizioni di conservazione e manutenzione(tetto e facciate oggetto di interventi di straordinaria manutenzione di cui alla D.I.A. n. 06/0490 dell'08.06.2006)

Nel fabbricato insistono complessivamente n.4 unità immobiliari (tre abitazioni ed un garage)

-Descrizione dell'appartamento

L'appartamento insiste al p.1° dell'edificio ed è composto da ingresso-corridoio, cucina con terrazzo, soggiorno, tre camere da letto e bagno.

Completano la consistenza immobiliare un ripostiglio al p.2° avente accesso dal vano scala comune ed un locale lavanderia posto al p.T. con accesso da androne e scoperto a comune.

Calcolo della superficie commerciale

Come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, la superficie commerciale dell'unità immobiliare è data dalla sommatoria:

-della superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)

-della superficie del terrazzo comunicante con i vani principali computata al 25%

-della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei vani principali, computata in misura del 20%

CONSISTENZA IMMOBILIARE

| Destinazione | S.U. mq | H. mt. | S.L. mq. | COEFF. | S.C. mq. |
|--------------------------|----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Appartamento p.1° | | | | | |
| 1)Ingr-corridoio | 3,50 | 2,80 | | | |
| 2)soggiorno | 11,20 | 2,80 | | | |
| 3)cucina | 15,40 | 2,80 | | | |
| 4)camera | 13,82 | 2,80 | | | |



| | | | | | |
|--------------------|-------|------|-------|------|--------------|
| 5)camera | 14,56 | 2,80 | | | |
| 6)camera | 9,70 | 2,80 | | | |
| 7)bagno | 3,16 | 2,80 | | | |
| Somma parziale | 71,34 | | 93,00 | 1,00 | 93,00 |
| 8)Terrazzo | 7,52 | | 8,00 | 0,25 | 2,00 |
| 9)rip. p.2° | 1,04 | | 1,35 | | |
| 10)lavanderia p.T | 5,90 | | 6,80 | | |
| Somma parziale | | | 8,15 | 0,20 | 1,63 |
| TOTALE S.C. | | | | | 96,63 |

Arrotondata per eccesso a mq. 97,00

La superficie commerciale dell'appartamento si attesta in **mq. 97,00**

Finiture interne

L'abitazione presenta pavimenti in mattonelle di ceramica e monocottura, pareti intonacate e tinteggiate in parte rivestite con carta da parati, soffitti a volta di mattoni intonacati e tinteggiati, porta di accesso in legno, finestre in legno e vetro camera e in legno e vetro semplice oscurate da persiane in legno ad ante, porte interne in legno tamburato .

La cucina presenta rivestimenti di parete in mattonelle di ceramica , così come il servizio igienico, dotato di finestra di areazione e accessoriato con vasca da bagno, lavabo , bidet e w.c.

Impianti

L'unità abitativa consta di adduzione idrica da acquedotto comunale, scarichi fognari allacciati al collettore comunale, impianto elettrico autonomo in parte sottotraccia ed in parte a canaletta esterna (non è stato reperito il certificato di conformità) , antenna tv, cottura cibi con bombola gpl, impianto di riscaldamento e produzione acs , alimentato da scaldabagno elettrico allocato a parete nel bagno e termosifoni in alluminio anodizzato.

Si evidenzia che l'impianto è privo di sistema di accumulo , perciò idoneo per produzione acs ma non per riscaldamento che infatti non funziona correttamente.

Terrazzo



Il terrazzo collegato alla cucina con vista castello, presenta pavimento in cotto ed è delimitato da muretti di laterizi . La porta di accesso allo scoperto è protetta da tettoia in legname e laterizi sovrastata da manto in tegole e coppi. La pertinenza sovrasta quasi totalmente il locale lavanderia situato al p.T .

Ripostiglio p.2°

Al p. 2° del vano scala insiste un piccolo ripostiglio di pertinenza dell'abitazione .

L'ambiente dispone di pavimento in graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in legname e laterizi, porta di accesso in legno e finestra in legno e vetro.

Locale lavanderia p.T

Al p.T. con accesso da spazi a comune, insiste un locale lavanderia dotato di pavimento in conglomerato cementizio, pareti intonacate e tinteggiate, copertura piana in ferro e laterizi rivestita all'intradosso da intonaco e tinteggiatura, porta di accesso in ferro.

Al suo interno sono allocati un lavandino e la vecchia caldaia che alimentava in precedenza l'impianto di riscaldamento dell'abitazione.

Lungo le pareti corrono a vista tubazioni di scarico dei discendenti pluviali del tetto , tubazioni ex impianto di riscaldamento e cavi elettrici in disuso. Pareti e soffitto versano in pessimo stato di conservazione a causa di ingenti infiltrazioni da acqua meteorica provenienti dalla copertura interessata quasi totalmente dal terrazzo dell'appartamento.

Stato conservativo

L'unità immobiliare versa complessivamente in condizioni mediocri e necessita di interventi di straordinaria manutenzione e di risanamento : rifacimento intonaci interni locale lavanderia, rifacimento bagno e cucina, impianti e infissi .

11-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto rilevabile dal contratto di locazione stipulato tra proprietari e occupante il 16.07.2023 l'appartamento “ risulterebbe” (APE non allegato al contratto) dotato di attestato di prestazione energetica .Immobile in classe F .

12-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per addivenire al più probabile valore commerciale in regime di libero mercato dell'unità immobiliare, viene adottato quale metodo di stima il “confronto”, basato sui dati reali di



mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili reperite dalle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio.

Dalle ricerche esperite sono stati individuati tre comparabili offerti in vendita , situati in Via Romana Staggia Senese:

1-

Staggia Senese, quadrilocale di mq. 95 circa, posto al piano 1°. Appartamento accessibile da scala esterna, composto da: ingresso, soggiorno con terrazza, cucina, due camere, due bagni finestrati e stanza pluriuso. Completa la proprietà resede esclusivo al piano terra con due posti auto. S.C. mq. 115,00 . Riscaldamento autonomo a gas. Immobile in classe G .

Richiesta €. 165.000,00

2-

Appartamento situato al p.2° di una piccola palazzina a Staggia Senese con una superficie commerciale di circa 95 mq e calpestabile di circa 85 mq. L'appartamento è composto da un ingresso, tre camere da letto, una cucina abitabile, un bagno e un balcone che regala una piacevole vista. Al piano terra è presente anche un magazzino, ideale per riporre oggetti e attrezzature. La proprietà dispone di riscaldamento autonomo e facilità di parcheggio nelle vicinanze. Costruito nel 1860, l'immobile richiede lavori di ristrutturazione. Classe energetica G. Richiesta €. 85.000,00

3-

Poggibonsi, frazione Staggia Senese, appartamento recentemente ristrutturato posizionato al piano 2° ed ultimo di piccola palazzina. L' immobile è composto da cucina abitabile, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta/studio, servizio finestrato e ripostiglio. N.B. l' immobile viene venduto completamente arredato con buona parte di mobilia su misura. S.C. mq.72,00. Richiesta €. 135.000,00

Preliminarmente, si ritiene opportuno adeguare l'offerta di vendita dei comparabili 1 e 3 allo sconto del 10% e del 5% per il comparabile n.2 in quanto trattasi di immobili per i



quali in condizioni di libero mercato, il prezzo effettivo scaturisce da una normale contrattazione tra venditore e compratore.

Procedendo poi al raffronto con il soggetto di stima ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone (superficie, piano, stato manutentivo, qualità), si ottiene per il cespite un valore commerciale in condizioni di libero mercato di €. **104.000,00**(cfr all.9)

Adeguamenti

Il valore di mercato viene assoggettato all'abbattimento del 10% in ragione di eventuali vizi occulti e condizioni di vendita coatta

13-DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore del lotto di vendita è determinato dal

Valore di mercato – abbattimento 10%

€. **104.000,00** – 10% = €. **93.600,00**

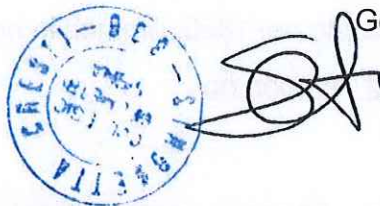
Arrotondato per eccesso a €. **94.000,00**

Il valore del LOTTO DI VENDITA è determinato in €. **94.000,00 (euro novantaquattromila,00)**

Siena, li 04.02.2025

L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti



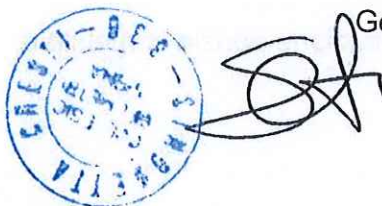
La presente relazione di stima è stata trasmessa in data 28.01.2025 :

La sottoscritta, con la speranza di aver assolto all'incarico affidatole,ringrazia per la fiducia di cui è stata onorata.

Siena, li 04.02.2025

L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti

A blue circular stamp is positioned to the left of a handwritten signature. The stamp contains the text 'SIMONETTA CRESTI' around the perimeter and 'C.A. 00000000000' in the center. The signature is a stylized, cursive script.

Elenco allegati:

- All.1-Verbale di sopralluogo
- All.2-Certificato di residenza e stato di famiglia debitori
- All.3-Contratto di locazione
- All.4-Certificato e planimetria catastali
- All.5-Denuncia di successione
- All.6-Ispezioni ipotecarie
- All.6/a- Trascrizione contro RG 8791 RP 5099 del 10.09.2010
- All.6/b- Trascrizione contro RG 6898 RP 4279 del 16.08.2011
- All.6/c- Iscrizione contro RG 611 RP 92 del 28.01.2015
- All.6/d- Iscrizione contro RG 1269 RP 223 del 17.02.2016
- All.6/e- Trascrizione contro RG 1399 RP 942 del 09.02.2024
- All.7- Documentazione fotografica
- All.8- P.E. n.92/0181 dell'11.02.1992
- All.9-Tabella di valutazione MCA
- All.10-Ricevute di invio ed accettazione perizia immobiliare



DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento di tipo popolare posto ai piani T-1°-2° di più ampio fabbricato ubicato in Comune di Poggibonsi, fraz. Staggia Senese, Via Romana n.7 int. 3

L'appartamento situato al p.1° dell'edificio , con accesso dal vano scala comune è così composto:

ingresso-corridoio, soggiorno , cucina con terrazzo, tre camere da letto e bagno .

Completano la consistenza immobiliare un ripostiglio di mq. 1,00 situato al p.2° con accesso dal vano scala comune ed un locale lavanderia di mq. 5,90 posto al p.T cui si accede dall'ingresso comune. La superficie utile dell'appartamento si attesta in circa mq. 71,00, quella del terrazzo è mq. 7,50 . Il tutto per la Superficie commerciale di mq. 97,00

L'unità immobiliare è dotata di adduzione idrica da acquedotto comunale ,scarichi fognari allacciati al collettore comunale, impianto elettrico autonomo in parte sottotraccia ed in parte a canaletta esterna (non è stato reperito il certificato di conformità) , antenna tv, cottura cibi con bombola gpl, impianto di riscaldamento e produzione acs , alimentato da scaldabagno elettrico e termosifoni in alluminio anodizzato, idoneo per produzione acs ma non per riscaldamento.

Immobile usato e complessivamente in mediocre stato conservativo.

Attestato di prestazione energetica non reperito .Immobile dichiarato nel contratto di locazione in essere l'immobile è dichiarato in classe energetica F

Stato d'occupazione: appartamento concesso in locazione per la durata di anni 2 con decorrenza dal 16.07.2023 e fino alla data del 16.07.2025. Tale durata si protrarrà automaticamente per uguale periodo, salvo l'ipotesi in cui la parte locatrice non comunichi alla parte conduttrice disdetta motivata ai sensi dell'art. 3 c.1 L. 9 dicembre 1990 n. 431.

Il canone locativo annuo pattuito è di €. 3.600,00 da pagarsi in 12 rate mensili di €. 300,00

Il titolo è opponibile fino al 15 luglio 2027.



L'edificio non è costituito in condominio e non dispone di tabella dei millesimi generali di proprietà. L'unica spesa condominiale ordinaria è relativa al consumo di energia elettrica dell'androne e vano scala comuni, utenza attualmente allacciata al contatore dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Sono presenti lievi difformità edilizie che ai sensi dell'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia DPR 380/01 si configurano quali tolleranze esecutive

Quanto sopra descritto è censito al C.F. Comune di Poggibonsi

- F°63, p.lla 11, Sub. 2, cat. A/4, cl 3, vani 6, , s.c. mq. 90, R.€. 418,33

Prezzo di vendita a base d'asta €. 94.000,00 (diconsi euro novantaquattromila,00)

