

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Marta Dell'Unto

esecuzione immobiliare R.G.E. n. 133/2025

Promossa da: [REDACTED] cod. fisc./partita IVA [REDACTED]

contro: Sig. [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]
cod. fisc. [REDACTED]

Esperto stimatore: Arch. Francesco Ventani

Data Decreto di nomina: 01.12.2025

Data trasmissione giuramento: 10.12.2025

Data udienza ex 569 c.p.c.: 25.06.2026

LOTTO UNICO

50% Proprietà [REDACTED] e 50% Proprietà [REDACTED]

[REDACTED] di un appartamento
posto al piano 2° facente parte di un più ampio fabbricato posto al civico 168 di Via Camollia (nel centro storico della città di Siena), avente accesso diretto dalla pubblica via.

Superato il portone condominiale si accede all'androne condominiale e, sulla sinistra, si trova il vano scala a comune; giunti al secondo piano, a dritto alle scale si trova l'ingresso all'appartamento: essendo l'ingresso leggermente rialzato, tramite una scala interna di tre gradini si raggiungono i locali dell'unità immobiliare, questi ultimi posti al piano secondo rispetto alla viabilità pubblica. Detta unità immobiliare si compone di un ingresso dotato di ripostiglio, che si affaccia direttamente sul soggiorno, un primo disimpegno, una cucina, un secondo disimpegno a seguire dal primo da cui si accede a due camere e un bagno; al piano interrato si trova un locale cantina da cui si accede da scale e corridoio condominiali.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

1. CREDITORI ISCRITTI (fascicolo aggiornato al 15.05.2026)

denominazione creditore	[REDACTED]
sede legale	[REDACTED]
codice fiscale/partita IVA	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

denominazione creditore	[REDACTED]
sede legale	[REDACTED]
codice fiscale/partita IVA	[REDACTED]
Avvocato che lo rappresenta	[REDACTED]

2. CONTITOLARI DEL DIRITTO ESPROPRIATO

denominazione contitolare	
sede legale	
codice fiscale/partita IVA	
Avvocato che lo rappresenta	-

3. CREDITORI SEQUESTANTI

denominazione creditore	-----
sede legale	-----
codice fiscale/partita IVA	-----
Avvocato che lo rappresenta	-----

4. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Periodo:	ATTO	Cessione di quota immobiliare (piena proprietà per 1/3)				
dal	a favore di	Sig. [REDACTED]				
19.02.1948	notaio	Arturo Maccanti	data	19.02.1948	repertorio	21126
alla	TRASCRIZIONE					
data odierna	Ufficio	Siena	data	17.05.1948	n.	578

N.B.: Nell'atto di compravendita del 19/02/1948 NON risulta alcuna traccia di necessaria procedura di notifica allo Stato, che poteva esercitare il Diritto di Prelazione ai sensi degli art. 5 e 6 della L. 364/1909, né delle relative condizioni di avveramento dovute alla rispettiva rinuncia.

Periodo:	ATTO	Cessione di quota immobiliare (piena proprietà per restanti 2/3)				
dal	a favore di	Sig. [REDACTED]				
19.02.1948	notaio	Lingg Lusini	data	10.02.1951	repertorio	4177
alla	TRASCRIZIONE					
data odierna	Ufficio	Siena	data	02.03.1951	n.	392

N.B.: Nell'atto di compravendita del 19/02/1948 NON risulta alcuna traccia di necessaria procedura di notifica allo Stato, che poteva esercitare il Diritto di Prelazione ai sensi degli art. 5 e 6 della L. 364/1909, né delle relative condizioni di avveramento dovute alla rispettiva rinuncia.

Periodo:	ATTO	Compravendita nuda proprietà				
dal	a favore di	Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]				
19.02.1948	notaio	Giovanni Ginanneschi	data	10.03.1989	repertorio	91976
alla	TRASCRIZIONE					
data odierna	Ufficio	Siena	data	30.03.1989	n.	1631

N.B.: Nell'atto di compravendita del 10/03/1989 NON risulta alcuna traccia di necessaria procedura di notifica allo Stato, che poteva esercitare il Diritto di Prelazione ai sensi degli art. 5 e 6 della L. 364/1909, né delle relative condizioni di avveramento dovute alla rispettiva rinuncia.

Periodo:	ATTO	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/08/1989 - RIUNIONE D'USUFRUTTO Voltura n. 3653/1992 in atti dal 21/05/1992 – De cuius [REDACTED]				
dal	a favore di	Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED]				
19.02.1948		Voltura	data	21.05.1992	Voltura n.	3653

Periodo:	ATTO	Decreto di chiusura eredità giacente				
dal	a favore di	[REDACTED]				
19.02.1948		Definizione Successione eredità giacente – 50% proprietà				
alla						
data odierna	Ufficio	Tribunale Ordinario di Siena	data	31.05.2024	repertorio	3282

Alla luce del passaggio di proprietà sopra indicato si dichiara la continuità delle trascrizioni.

5. ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Nell'immobile oggetto di pignoramento sono presenti abusi edilizi	SI	NO
---	-----------	-----------

Descrizione delle difformità riscontrate

Sugli elaborati progettuali della Pratica Edilizia 15503 del 24.12.1996 (P.E. 15503/1996) per Opere Interne ai sensi dell'art.26 L. 47/85 per lavori di Manutenzione Straordinaria di cui all'art.31 lett. b) della L. 457/78, non furono riportate le canoniche quote dimensionali, ma solamente un'unica altezza interna individuata nel disimpegno. Pertanto si è proceduto a sovrapporre quanto rilevato con le scansioni degli elaborati della pratica, deducendo le misure presenti nella stessa per via grafica: è doveroso annotare che questo metodo presenta dei limiti dovuti alle eventuali distorsioni legate ai mezzi di riproduzione (fotocopia e successiva scansione), per cui in assenza di quotazioni dimensionali originali vanno considerati degli scostamenti legati a quanto suesposto. Ai sensi del comma 1-bis dell'articolo 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, introdotto a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa"), essendo la superficie utile dell'appartamento – quest'ultima calcolata ai sensi del D.P.G.R. Toscana 39/R - superiore a mq. 60 ma inferiore a mq. 100, ai fini della verifica della conformità urbanistica è stato assunto come limite massimo della tolleranza il valore del 5%. Si fa presente infine che in uno dei disimpegni ed in una delle camere la presenza di mobilio inamovibile (armadi a muro) ha impedito un rilievo esaustivo; le dimensioni sono state ricostruite desumendole dal rilievo complessivo ma non hanno potuto essere oggetto di verifica diretta. Le altezze reali dei locali, accertate dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato sul posto, sono pressoché
--

corrispondenti con detto valore (ml. 2,98), all'interno della vigente tolleranza.

Naturalmente, l'ingresso ha un'altezza inferiore (ml. 2,45) essendo sopraelevato di 3 gradini (nella pratica manca la quota specifica).

Il bagno presenta una parte di altezza inferiore (ml.2,30) dovuta a una controsoffittatura non segnalata nella Pratica Edilizia, ma si ritiene una mancanza grafica non significativa; in ogni caso l'altezza media del bagno è pari o superiore a 2,40 ml.

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è coerente con l'attuale stato dei luoghi, **eccezion fatta per alcune modeste difformità che si possono ritenere differenze realizzative mai state oggetto di un relativo deposito di stato finale.**

Rispetto a quanto desumibile da detti elaborati, la cucina è leggermente più larga di circa 25 cm, la porta è spostata rispetto a dove rappresentato, mentre risulta spostato di 30 cm il tramezzo che divide in 2 il disimpegno proprio in corrispondenza della cucina; la porta del bagno è larga 76 cm e non 60 cm come rappresentato, è stato realizzato un parapetto accanto ai 3 gradini, ed infine la porta del ripostiglio è leggermente spostata (cfr. *Allegato 1 – rilievo dell'attuale stato dei luoghi e Allegato 5 – raffronto tra rilievo e PE 15503/1996*).

Si annotano invece alcune incongruenze (pertanto NON sono da ritenere difformità) che si ritengono assolutamente da ascrivere a una errata rappresentazione grafica, sommata ai limiti di ricostruzione digitale suesposti, quali le posizioni delle finestre che sono chiaramente rimaste le stesse nella stessa posizione (il prospetto dimostra chiaramente inalterata scansione di facciata); sempre a un errore di rappresentazione è dovuto il disallineamento della parete di confine che va dal bagno al disimpegno, ma è lapalissiano che un muro portante del fabbricato non è mai stato spostato.

Altro errore grafico riguarda il numero di gradini tra ingresso e soggiorno, nella PE sono rappresentate 4 alzate ma in realtà sono 3.

Questa serie di errori grafici e disallineamenti sono comunque individuati nell'*Allegato 5* con colori diversi.

Ultima nota: data la presenza di armadio a muro non removibile, non è stato possibile sincerarsi della presenza di una nicchia sulla parete del disimpegno davanti al bagno.

6. CAUSE OSTATIVE ALLA VENDITA

Sono presenti cause ostative alla vendita del bene staggito.	SI	NO
--	----	----

Il bene in oggetto è sottoposto a provvedimento di tutela (Notifica) emanato ai sensi della ex L. 364/1909
Trasmissione copia provvedimento di tutela del 02.04.1920.

Occorre rilevare che né negli atti di Cessione di quota immobiliare del 1948 e del 1951 (a favore di XXXXXXXXXX) né nell'atto di compravendita del 10/03/1989 risulta alcuna traccia di necessaria procedura di notifica allo Stato, il quale poteva esercitare il Diritto di Prelazione ai sensi degli art. 5 e 6 della L. 364/1909 (di cui si riporta estratto), né delle relative condizioni di avveramento dovute alla rispettiva

rinuncia.

“Art. 5 Colui che come proprietario o per semplice titolo di possesso detenga una delle cose di cui all'art. 1, della quale l'autorità gli abbia notificato, nelle forme che saranno stabilite dal regolamento, l'importante interesse, non può trasmetterne la proprietà o dimetterne il possesso senza farne denuncia al Ministero della pubblica istruzione.

Art. 6 Il Governo avrà il diritto di acquistare la cosa al medesimo prezzo stabilito nel contratto di alienazione. Questo diritto dovrà essere esercitato entro due mesi dalla data della denuncia; il termine potrà essere prorogato fino a quattro mesi quando per la simultanea offerta di più cose il Governo non abbia in pronto le somme necessarie agli acquisti. Durante questo tempo il contratto rimane sottoposto alla condizione risolutiva dell'esercizio del diritto di prelazione e l'alienante non potrà effettuare la tradizione della cosa.”

La disciplina stabilita nella L.364/1909 è oggi confluita nel Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004).

Si ritiene pertanto che la questione debba essere approfondita, prima di porre in vendita l'immobile. Lo scrivente non avendo le necessarie competenze giuridiche per dirimere la questione rimette all'Ill.ma G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito.

7. COERENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E DIRITTO DELL'ESECUTATO

Il diritto pignorato corrisponde in quello in capo all'esecutato.	SI	NO
---	----	----

8. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.	SI	NO
------------------------------	----	----

Al momento del sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario in data 05.02.2026 l'immobile era occupato, in difetto di titolo opponibile alla procedura, dal figlio dell'esecutato [REDACTED] e dalla di lui moglie [REDACTED]. Secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente (cfr. Allegato 9), alla data del 05.02.2026 non risultavano essere presenti contratti di affitto, attivi e registrati, presso l'ufficio provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate (risposta via PEC del 05/02/2026). Si è ritenuto quindi di procedere al calcolo dell'Indennità di Occupazione (cfr. Allegato 12), pari al 50% del giusto canone di mercato, ovvero 50% di 850 €/mese = 425 €/mese.

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

50% Proprietà [REDACTED] e 50% Proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] di un appartamento posto al piano 2° facente parte di un più ampio fabbricato posto al civico 168 di Via Camollia (nel centro storico della città di Siena), avente accesso diretto dalla pubblica via. Superato il portone condominiale si accede all'androne condominiale e, sulla sinistra, si trova il vano scala a comune; giunti al secondo piano, a dritto alle scale si trova l'ingresso all'appartamento: essendo l'ingresso

leggermente rialzato, tramite una scala interna di tre gradini si raggiungono i locali dell'unità immobiliare, questi ultimi posti al piano secondo rispetto alla viabilità pubblica. Detta unità immobiliare si compone di un ingresso dotato di ripostiglio, che si affaccia direttamente sul soggiorno, un primo disimpegno, una cucina, un secondo disimpegno a seguire dal primo da cui si accede a due camere e un bagno; al piano interrato si trova un locale cantina da cui si accede da scale e corridoio condominiali.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, Zona Censuaria 1, foglio **68**, particella **29**, subalterno **16**; categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani (*catastali*), Sup. Cat. 84 mq, Rendita €. 813,42.

CONFINANTI (*nominativi ricavati, per quanto possibile, dalle documentazioni catastali attualmente in atti*)

Sig. [REDACTED] (usufrutto 1/2) e [REDACTED] (nuda proprietà), parti comuni (vano scala), [REDACTED], salvo se altri;

RELAZIONE TECNICA

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. INQUADRAMENTO IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

Appartamento posto al piano 2° facente parte di un più ampio fabbricato posto al civico 168 di Via Camollia (nel centro storico della città di Siena), avente accesso diretto dalla pubblica via.

Superato il portone condominiale si accede all'androne condominiale e, sulla sinistra, si trova il vano scala a comune; giunti al secondo piano, a dritto alle scale si trova l'ingresso all'appartamento: essendo l'ingresso leggermente rialzato, tramite una scala interna di tre gradini si raggiungono i locali dell'unità immobiliare, questi ultimi posti al piano secondo rispetto alla viabilità pubblica. Detta unità immobiliare si compone di un ingresso dotato di ripostiglio, che si affaccia direttamente sul soggiorno, un primo disimpegno, una cucina, un secondo disimpegno a seguire dal primo da cui si accede a due camere e un bagno; al piano interrato si trova un locale cantina da cui si accede da scale e corridoio condominiali.

A.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA COERENZA.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere, attualmente, così catastalmente censito:

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, Zona Censuaria 1, foglio **68**, particella **29**, subalterno **16**; categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani (*catastali*), Sup. Cat. 84 mq, Rendita €. 813,42.

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. si precisa che all'interno del fascicolo è stata depositata la "certificazione notarile" sostitutiva delle certificazioni catastali ed ipocatastali: dall'analisi di detta documentazione è emerso quanto segue.



Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono con quelli attualmente in atti.

Tuttavia si rilevano alcune incoerenze e difformità come sotto descritte.

In primis, si rileva che non è stata fatta voltura catastale a seguito della morte della moglie di [REDACTED], la Sig.ra [REDACTED], detenente il 50% di proprietà del bene esecutato, la cui eredità giacente è stata infine devoluta a [REDACTED]

[REDACTED], con Decreto del Tribunale Ordinario di Siena n. 3282 del 31/05/2024.

Pertanto in visura catastale compare ancora quale proprietaria del 50% la Sig.ra [REDACTED], oltre alla proprietà del 50% di [REDACTED].

Inoltre si rileva che la planimetria ultima in atti risale al 1987: "VARIAZIONE del 25/07/1987 in atti dal 23/01/1990 FRAZIONAMENTO FUSIONE VARIATA DESTINAZ. AMPLIAMENTO VAR.INTERNE-SI ANNULLANO I PROT.1294/68 E 4154/71 (n. C4772/1987)".

Pertanto non risulta aggiornata all'ultima pratica edilizia in atti al Comune, ovvero la PE 15503/1996; la planimetria catastale risulta sostanzialmente coincidente con lo "stato attuale" ovvero quello *ante operam* della suddetta pratica edilizia PE 15503/1996 (eccezion fatta per la mancanza del ripostiglio).

Inoltre risulta doveroso sottolineare come la rappresentazione della cantina (diremmo in realtà di tutto il piano cantine) è estremamente sommaria e graficamente solo abbozzata, con errori grafici palesi, che tuttavia a nostro avviso non impediscono il riconoscimento della cantina stessa: posto che il vano a dritto alle scale non esiste (o non esiste più, ma non ricade nella proprietà di nostro interesse), quella oggetto di rappresentazione è chiaramente la terza (3°) cantina a sinistra percorrendo il corridoio a comune: come si vede dalla sovrapposizione tra rilievo e planimetria catastale (*vedi Allegato 6*) la forma è diversa (più corta e più larga) ma trattasi solo di una sbrigativa ed approssimativa rappresentazione del tecnico che ha rilevato.

Tuttavia le distanze dal corpo scala e dal fondo corrispondono con discreta approssimazione a quelle in planimetria, sufficienti da poter individuare il suddetto vano.

Per quanto attiene alla c.d. "conformità catastale" lo scrivente ritiene opportuno evidenziare quanto segue.

La circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate prevede espressamente che (cit.):

"L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. omissis Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità."

L'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio, n. 52, a seguito della conversione in Legge dell'articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 (conversione avvenuta con la Legge 30 luglio 2010, n. 122), recita testualmente (cit.):

*"1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, **sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale**. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari."*

A seguito dell'entrata in vigore della sopra citata Legge di conversione, l'Agenzia delle Entrate emanò – in data 10 agosto 2010 - una ulteriore circolare (n. 3/2010), all'interno della quale venne dato risalto alla precisazione introdotta dalla nuova norma (... sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ...): precisazione che a sua volta rimanda a quanto previsto all'interno della precedente circolare 2/2010 del 9 luglio 2010 circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto - ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita catastale.

Nello specifico caso in esame lo stato attuale dei luoghi NON corrisponde con la documentazione catastale attualmente in atti, essendo stata riscontrata sia la presenza di un piccolo ripostiglio ricavato alla destra dell'ingresso, sia la scomparsa di un disimpegno tra corridoio e vecchia cucina, dei quali non vi è traccia sulla planimetria (cfr. Allegato 6).

Le variazioni del ripostiglio e del disimpegno davanti alla cucina in una qualche misura comportano la variazione della consistenza catastale: stante ciò, la planimetria attualmente in atti **NON** può definirsi conforme sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale sopra richiamate.

In considerazione del fatto che, in termini edilizio-urbanistici, per regolarizzare l'attuale stato dei luoghi si renderà necessaria una sanatoria o comunque una CILA tardiva a sanatoria di quanto realizzato difformemente, (non si ritiene necessario l'ottenimento del parere favorevole da parte della Soprintendenza, Ente preposto alla tutela del vincolo gravante su una parte specifica dell'immobile; tuttavia si ritiene corretto annotare che potrebbe risultare opportuno un confronto propedeutico con il funzionario preposto al momento di dover procedere) (cfr. successivo punto A.3), lo scrivente non ha redatto nessun aggiornamento catastale, che si renderà necessario in quella sede, allineando la planimetria con la realtà dei fatti e con l'occasione rappresentare in modo più aderente allo stato dei luoghi il vano cantina e la sua esatta collocazione.

Ciò, ovviamente, almeno per il momento fatte salve eventuali diverse decisioni che l'Ill.ma G.E. intenderà prendere in merito.

A.3. IDENTIFICAZIONE PROGETTUALE E VERIFICA RISPONDENZA EDILIZIA

A.3.1 - TITOLI ABILITATIVI REPERITI ED ANALIZZATI

Il fabbricato del quale è parte l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato in data antecedente sia al 01/09/1967 sia al 31/10/1942: basti solo il fatto che il Vincolo Monumentale apposto dalla Soprintendenza con provvedimento di tutela (Notifica) del 02/04/1920 emanato ai sensi della ex L. 364/1909, individua l'oggetto del vincolo stesso quale "[...] la casa ove abitò Baldassarre Peruzzi e segnatamente gli archi in pietra del secolo XIV e lo stemma marmoreo che si trovano nella facciata dello stabile [...] in via Camollia [...]".

Da quanto risultante da Atto di Provenienza del 10/03/1989 ed a seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena, è emerso che la porzione immobiliare oggetto di esecuzione, nel corso degli anni, è stata interessata dalle pratiche edilizie di seguito descritte.

A nome del precedente proprietario [REDACTED]:

Concessione Edilizia n. 12097 del 28.11.1966

Con la suddetta pratica il [REDACTED] chiedeva ed otteneva il permesso di poter procedere a "restauro ed ammodernamento di 2 appartamenti e facciata su Vicolo della Magione – via del Pignattello", rialzando l'altezza in gronda della porzione di edificio al cui piano 2° si trova l'appartamento in oggetto, modificando le imposte dei solai e portando così l'altezza utile interna dell'appartamento agli attuali 3,00 (ml. 2,98 da rilievo, vedi più avanti le considerazioni rispetto alle tolleranze). La facciata fu riportata a faccia vista come è anche adesso.

La pratica risulta corredata di parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie (sic.)

A seguito della suddetta pratica, è stato rilasciato Certificato di Abitabilità in data 27/05/1967.

A nome del Sig. [REDACTED] è stata invece presentata l'ultima Pratica Edilizia in atti, ovvero la:

Pratica Edilizia n. 15503 del 24.12.1996 (P.E. 15503/1996) per Opere Interne ai sensi dell'art.26 L. 47/85 per lavori di Manutenzione Straordinaria di cui all'art.31 lett. b) della L. 457/78.

Sulla scorta di tale titolo, e sempre secondo quanto desumibile dalla documentazione in atti, furono realizzate delle opere di manutenzione straordinaria a seguito delle quali, oltre all'adeguamento igienico-sanitario si provvedeva a demolizione e ricostruzione di alcuni divisori interni.

L'immobile risulta sottoposto a "vincolo monumentale" con provvedimento di tutela (Notifica) del 02/04/1920 emanato ai sensi della ex L. 364/1909, ma nella Pratica Edilizia 15503/1996 non risultano autorizzazioni o pareri favorevoli rilasciate dalla Soprintendenza; tuttavia si ritiene che non fossero necessari dato che la natura del vincolo è espressamente puntuale (*segnatamente gli archi in pietra del secolo XIV e lo stemma marmoreo che si trovano nella facciata dello stabile*) ed a conferma di ciò vi è una nota a mano sullo stesso Decreto di Vincolo riportante: "da considerare vincolata solo la facciata".

Data la natura di quanto previsto nella PE 15503/1996 ovvero "Opere Interne ai sensi dell'art.26 L. 47/85 per lavori di Manutenzione Straordinaria di cui all'art.31 lett. b) della L. 457/78", e sulla base di quanto

rappresentato negli elaborati grafici della stessa (in particolare sullo “stato sovrapposto”), è palese che i lavori eseguiti NON hanno riguardato minimamente la facciata principale su via Camollia e gli elementi tutelati in essa contenuti (archi e stemma), pertanto a nostro avviso non vi era necessità di richiesta di Nulla Osta da parte della Soprintendenza.

Tuttavia si ritiene corretto annotare che potrebbe risultare opportuno un confronto propedeutico con il funzionario preposto al momento di dover procedere.

A.3.2 - CONSIDERAZIONI PRELIMINARI INERENTI ALLA “CONFORMITÀ URBANISTICA”

Prima ancora di esprimersi in merito alla conformità urbanistica degli immobili è ritenuto opportuno richiamare il nuovo **comma 1-bis** dell'articolo 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, introdotto a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. “Decreto Salva Casa”).

Detta modifica è stata recentemente recepita anche dalla Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.

“1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;*
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;*
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.”*

Analogamente, il **comma 1-bis** dell'articolo 198 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i. recita testualmente che (cit.):

“1 bis. Per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera che non eccedano:

- a) il 2% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 mq;*
- b) il 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 300 metri quadrati e inferiore o uguale a 500 metri quadrati;*
- c) il 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 100 metri quadrati e inferiore a 300 metri quadrati;*
- d) il 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 60 metri quadrati e inferiore a 100 metri quadrati;*
- e) il 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati.”*

La superficie utile dell'appartamento – quest'ultima calcolata ai sensi del D.P.G.R. Toscana 39/R - è superiore a mq. 60 ma inferiore a mq. 100, ai fini della verifica della conformità urbanistica è stato assunto come limite massimo della tolleranza il valore del 5%.



Si fa presente infine che in uno dei disimpegni ed in una delle camere la presenza di mobilio inamovibile (armadi a muro) ha impedito un rilievo esaustivo; le dimensioni sono state ricostruite desumendole dal rilievo complessivo ma non hanno potuto essere oggetto di verifica diretta.

A.3.3 - RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DAI TITOLI ABILITATIVI

Sugli elaborati progettuali della Pratica Edilizia 15503 del 24.12.1996 (P.E. 15503/1996) per Opere Interne ai sensi dell'art.26 L. 47/85 per lavori di Manutenzione Straordinaria di cui all'art.31 lett. b) della L. 457/78, non furono riportate le canoniche quote dimensionali, ma solamente un'unica altezza interna individuata nel disimpegno. Pertanto si è proceduto a sovrapporre quanto rilevato con le scansioni degli elaborati della pratica, deducendo le misure presenti nella stessa per via grafica: è doveroso annotare che questo metodo presenta dei limiti dovuti alle eventuali distorsioni legate ai mezzi di riproduzione (fotocopia e successiva scansione), per cui in assenza di quotazioni dimensionali originali vanno considerati degli scostamenti legati a quanto suesposto.

Le altezze reali dei locali, accertate dallo scrivente a seguito del rilievo effettuato sul posto, sono pressoché corrispondenti con detto valore (ml. 2,98), all'interno della vigente tolleranza.

Naturalmente, l'ingresso ha un'altezza inferiore (ml. 2,45) essendo sopraelevato di 3 gradini (nella pratica manca la quota specifica).

Il bagno presenta una parte di altezza inferiore (ml.2,30) dovuta a una controsoffittatura non segnalata nella Pratica Edilizia, ma si ritiene una mancanza grafica non significativa; in ogni caso l'altezza media del bagno è pari o superiore a 2,40 ml.

La suddivisione interna dell'unità immobiliare è coerente con l'attuale stato dei luoghi, **eccezion fatta per alcune modeste difformità che si possono ritenere differenze realizzative mai state oggetto di un relativo deposito di stato finale.**

Rispetto a quanto desumibile da detti elaborati, la cucina è leggermente più larga di circa 25 cm, la porta è spostata rispetto a dove rappresentato, mentre risulta spostato di 30 cm il tramezzo che divide in 2 il disimpegno proprio in corrispondenza della cucina; la porta del bagno è larga 76 cm e non 60 cm come rappresentato, è stato realizzato un parapetto accanto ai 3 gradini, ed infine la porta del ripostiglio è leggermente spostata (cfr. *Allegato 1 – rilievo dell'attuale stato dei luoghi e Allegato 5 – raffronto tra rilievo e PE 15503/1996*).

Si annotano invece alcune incongruenze (pertanto NON sono da ritenere difformità) che si ritengono assolutamente da ascrivere a una errata rappresentazione grafica, sommata ai limiti di ricostruzione digitale suesposti, quali le posizioni delle finestre che sono chiaramente rimaste le stesse nella stessa posizione (il prospetto dimostra chiaramente inalterata scansione di facciata); sempre a un errore di rappresentazione è dovuto il disallineamento della parete di confine che va dal bagno al disimpegno, ma è lapalissiano che un muro portante del fabbricato non è mai stato spostato.

Altro errore grafico riguarda il numero di gradini tra ingresso e soggiorno, nella PE sono rappresentate 4 alzate ma in realtà sono 3.

Questa serie di errori grafici e disallineamenti sono comunque individuati nell'*Allegato 5* con colori diversi.



Ultima nota: data la presenza di armadio a muro non removibile, non è stato possibile sincerarsi della presenza di una nicchia sulla parete del disimpegno davanti al bagno.

A.3.4 - CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Le difformità riscontrate possano ragionevolmente ritenersi sanabili sotto il **profilo edilizio**: per regolarizzare l'attuale stato dei luoghi si renderà necessaria una sanatoria o comunque una CILA tardiva a sanatoria di quanto realizzato difformemente.

In merito al Vincolo Monumentale, non si ritiene necessario l'ottenimento del parere favorevole da parte della Soprintendenza, Ente preposto alla tutela del vincolo gravante su una parte specifica dell'immobile.

L'immobile risulta sottoposto a "vincolo monumentale" emanato ai sensi della ex L. 364/1909, ma nella Pratica Edilizia 15503/1996 non risultano autorizzazioni o pareri favorevoli rilasciate dalla Soprintendenza; tuttavia si ritiene che non fossero necessari dato che la natura del vincolo è espressamente puntuale (*segnatamente gli archi in pietra del secolo XIV e lo stemma marmoreo che si trovano nella facciata dello stabile*) ed a conferma di ciò vi è una nota a mano sullo stesso Decreto di Vincolo riportante: "da considerare vincolata solo la facciata".

Data la natura di quanto previsto nella PE 15503/1996 ovvero "Opere Interne ai sensi dell'art.26 L. 47/85 per lavori di Manutenzione Straordinaria di cui all'art.31 lett. b) della L. 457/78", e sulla base di quanto rappresentato negli elaborati grafici della stessa (in particolare sullo "stato sovrapposto"), è palese che i lavori eseguiti NON hanno riguardato minimamente la facciata principale su via Camollia e gli elementi tutelati in essa contenuti (archi e stemma), pertanto a nostro avviso non vi era necessità di richiesta di Nulla Osta da parte della Soprintendenza.

Tuttavia si ritiene corretto annotare che potrebbe risultare opportuno un confronto propedeutico con il funzionario preposto al momento di dover procedere.

Non essendo normativamente previsto il rilascio di eventuali pareri preliminari lo scrivente non è, e non può oggettivamente essere, in grado di stabilire con assoluta certezza quale potrebbe essere l'interpretazione dei funzionari della Soprintendenza in merito all'esclusione delle opere dalla tutela del Vincolo, e se i lavori eseguiti a suo tempo le difformità saranno ritenute sanabili dalla Soprintendenza.

Nella non creduta e denegata ipotesi che il Vincolo avesse obbligato all'autorizzazione preventiva delle opere realizzate con la PE 15503/96, qualora le difformità dovessero essere ritenute sanabili il rilascio delle predette autorizzazioni sarà in ogni caso subordinato al pagamento di sanzione amministrativa relativa all'Autorizzazione ai sensi dell'articolo 160 del D. Lgs. 42/2004, NON inferiore ad €. 1.033,00.

In alternativa, nella peggiore e più gravosa delle ipotesi, la Soprintendenza potrebbe imporre l'ingunzione in pristino dello stato antecedente dei luoghi.



In ragione di tale incertezza lo scrivente - almeno per il momento e fatte salve diverse decisioni che l'Ill.ma G.E. intenderà prendere in merito - ha applicato al valore di mercato stimato un abbattimento del 10%, che può ragionevolmente ritenersi sufficiente a coprire sia le spese da sostenere per la sanatoria (onorari professionali, sanzioni, ecc.) che, nel caso in cui la stessa non fosse ottenibile, le spese da sostenere per le opere di rimissione in pristino.

A.4. GRAVAMI SULLA PROPRIETÀ

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza di trascrizioni riconducibili ad ulteriori gravami rispetto a quelli indicati al successivo punto A.9.

Essendo il bene staggito sottoposto a provvedimento di tutela (Notifica) emanato ai sensi della ex L. 364/1909 Trasmissione copia provvedimento di tutela del 02.04.1920, occorre rilevare né negli atti di Cessione di quota immobiliare del 1948 e del 1951 (a favore di [REDACTED]), né nell'atto di compravendita del 10/03/1989 NON risulta alcuna traccia di necessaria procedura di notifica allo Stato, il quale poteva esercitare il Diritto di Prelazione ai sensi degli art. 5 e 6 della L. 364/1909 (di cui si riporta estratto), né delle relative condizioni di avveramento dovute alla rispettiva rinuncia.

"Art. 5 Colui che come proprietario o per semplice titolo di possesso detenga una delle cose di cui all'art. 1, della quale l'autorità gli abbia notificato, nelle forme che saranno stabilite dal regolamento, l'importante interesse, non può trasmetterne la proprietà o dimetterne il possesso senza farne denuncia al Ministero della pubblica istruzione.

Art. 6 Il Governo avrà il diritto di acquistare la cosa al medesimo prezzo stabilito nel contratto di alienazione. Questo diritto dovrà essere esercitato entro due mesi dalla data della denuncia; il termine potrà essere prorogato fino a quattro mesi quando per la simultanea offerta di più cose il Governo non abbia in pronto le somme necessarie agli acquisti. Durante questo tempo il contratto rimane sottoposto alla condizione risolutiva dell'esercizio del diritto di prelazione e l'alienante non potrà effettuare la tradizione della cosa."

La disciplina stabilita nella L.364/1909 è oggi confluita nel Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004).

Si ritiene che la questione debba essere approfondita ed eventualmente risolta in sede di aggiudicazione, lo scrivente non ha le competenze giuridiche per dirimere la questione; si rimanda a eventuali diverse decisioni che l'Ill.ma G.E. intenderà prendere in merito.

A.5. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario in data 05.02.2026 l'immobile era occupato, in difetto di titolo opponibile alla procedura, dal figlio dell'esecutato [REDACTED] e dalla di lui moglie [REDACTED]. Secondo quanto formalmente comunicato allo scrivente (cfr. Allegato 9), alla data del 05.02.2026 non risultavano essere presenti contratti di affitto, attivi e registrati, presso l'ufficio provinciale di Siena dell'Agenzia delle Entrate (risposta via PEC del 05/02/2026).

Si è ritenuto quindi di procedere al calcolo dell'Indennità di Occupazione (cfr. Allegato 12), pari al 50% del giusto canone di mercato, ovvero 50% di 850,00 €/mese = 425,00 €/mese.



A.6. VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Sulla scorta delle informazioni acquisite in occasione del sopralluogo è emerso che l'immobile oggetto della procedura, pur costituendo porzione di un più ampio corpo di fabbrica comprendente al suo interno anche altre unità immobiliari, non fa parte di alcun condominio formalmente costituito, né risultano oneri pendenti a quanto dichiarato dai possessori.

A.7. DISCIPLINA FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Si premette che **la disciplina fiscale del trasferimento dipende dal soggetto aggiudicatario**; trattandosi di abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2) è lecito ritenere che il trasferimento sia soggetto ad imposta di registro.

L'immobile è, **in linea teorica**, compreso tra quelli per i quali può essere richiesta l'agevolazione per l'acquisto della prima casa da parte di un eventuale aggiudicatario che sia persona fisica, **ma per poter usufruire della agevolazione dovranno essere rispettate tutte le condizioni previste per legge.**

A.8. PENDENZE GIUDIZIARIE

A seguito delle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. lo scrivente non ha riscontrato la presenza di trascrizioni riconducibili a domande giudiziali e/o sequestri conservativi.

A.9. CRONOLOGIA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

Lo scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti il bene immobile oggetto di esecuzione.

Repertori al **18.05.2026**

- **ipoteca volontaria** del giorno 16.01.2015 (rep. 47506), iscritta in data 19.01.2015 al n. 44 del registro particolare di euro 400.000,00 di cui euro 200.000,00 in linea capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED] quali terzi datori di ipoteca, per la quota di 1/2 ciascuno, del seguente immobile:

- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, Zona Censuaria 1, foglio **68**, particella **29**, subalterno **16**; categoria A/2 - Via Camollia n.168.



- **pignoramento immobiliare** del giorno 31.10.2025 (rep. 2844), trascritto in data 17.11.2025 al n. 7986 del registro particolare a favore della [REDACTED], contro [REDACTED] e [REDACTED], del seguente immobile:

- Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, Zona Censuaria 1, foglio **68**, particella **29**, subalterno **16**; categoria A/2 - Via Camollia n.168.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1 – DESCRIZIONE DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento posto al piano 2° facente parte di un più ampio fabbricato posto al civico 168 di Via Camollia (nel centro storico della città di Siena), avente accesso diretto dalla pubblica via.

Superato il portone condominiale si accede all'androne condominiale e, sulla sinistra, si trova il vano scala a comune; giunti al secondo piano, a dritto alle scale si trova l'ingresso all'appartamento: essendo l'ingresso leggermente rialzato, tramite una scala interna di tre gradini si raggiungono i locali dell'unità immobiliare, questi ultimi posti al piano secondo rispetto alla viabilità pubblica. Detta unità immobiliare si compone di un ingresso dotato di ripostiglio, che si affaccia direttamente sul soggiorno, un primo disimpegno, una cucina, un secondo disimpegno a seguire dal primo da cui si accede a due camere e un bagno; al piano interrato si trova un locale cantina da cui si accede da scale e corridoio condominiali.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'APPARTAMENTO

strutture: muratura;

prospetti esterni: muratura di laterizio;

divisori interni: muratura di laterizio pieno o forato;

infissi esterni (porte e finestre): legno;

infissi interni: legno;

pavimenti: pavimento in parquet, tranne cucina e bagno in monocottura di ceramica;

impianto elettrico: del tipo "sotto-traccia";

impianto di riscaldamento: alimentato da caldaia autonoma, con elementi radianti in ghisa;

acqua calda sanitaria (acs): garantita da caldaia autonoma;

CONSISTENZA E SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella provincia di Siena, ormai da diversi anni, viene assunto come dato di riferimento per la commercializzazione degli immobili la loro **superficie commerciale**, e per tale ragione lo scrivente ritiene corretto ed opportuno procedere anche alla determinazione di quest'ultima.

Detta superficie commerciale è stata calcolata adottando come dato di riferimento iniziale le risultanze del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo: la superficie scaturita è stata poi convertita nell'equivalente superficie commerciale, utilizzando i parametri ed i criteri di calcolo adottati dalla "CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEGLI



OPERATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA" all'interno del documento denominato "STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE", tenendo così nella dovuta considerazione, oltre che l'incidenza delle murature interne ed esterne, anche le specifiche destinazioni d'uso delle diverse porzioni costituenti l'immobile.

La **superficie utile** complessiva dell'unità immobiliare è la seguente:

locali principali ed accessori	mq.	69,6
--------------------------------	-----	------

La **superficie COMMERCIALE** complessiva dell'unità immobiliare è la seguente:

destinazione d'uso	A - superficie lorda		B - rapporto mercantile	C - superficie commerciale	
locali principali ed accessori piano 2	mq.	83,4	1,00	mq.	83,4
cantina piano S1	mq.	2,4	0,25	mq.	0,6
superficie COMMERCIALE dell'unità immobiliare				mq.	84,0

superficie commerciale (C) = superficie al lordo delle murature (A) X rapporto mercantile (B)

NOTA BENE: la rilevante differenza tra la superficie utile e quella lorda è in massima parte da ricondurre al rilevante spessore delle murature perimetrali dell'unità immobiliare che devono, come previsto dal documento sopra citato (STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE), comunque essere considerate ai fini del calcolo della superficie commerciale.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catasto **Fabbricati** del Comune di **Siena**, Zona Censuaria 1, foglio **68**, particella **29**, subalterno **16**; categoria A/2 classe 2, consistenza 5 vani (*catastali*), Sup. Cat. 84 mq, Rendita €. 813,42.

CONFINANTI (*nominativi ricavati, per quanto possibile, dalle documentazioni catastali attualmente in atti*)

Sig. [REDACTED] (usufrutto 1/2) e [REDACTED] (nuda proprietà), parti comuni (vano scala), [REDACTED], salvo se altri.

STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo dell'appartamento può definirsi normale; si annotano solo delle macchie di infiltrazioni sui soffitti di una delle camere e del bagno, che a detta degli occupanti derivano da vecchi problemi del tetto a oggi risolti.



CONDOMINIO

Sulla scorta delle informazioni acquisite in occasione del sopralluogo è emerso che l'immobile oggetto della procedura, pur costituendo porzione di un più ampio corpo di fabbrica comprendente al suo interno anche altre unità immobiliari, non fa parte di alcun condominio formalmente costituito, né risultano oneri pendenti a quanto dichiarato dai possessori.

B.2 – CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

L'immobile oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato storico posto nel centro storico della città di Siena: trattasi di un fabbricato tipico del centro storico, pur non presentando caratteristiche di palazzo nobiliare, confinante in angolo con la viabilità pubblica.

Detto immobile è dotato di un accesso ed di un relativo androne condominiale per mezzo del quale è possibile accedere, oltre che a quella oggetto di esecuzione, anche alle altre unità immobiliari poste ai piani superiori.

B.3 – CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

La zona nella quale si trova l'immobile, come già evidenziato, è a tutti gli effetti il centro storico della città di Siena, dentro le mura trecentesche, Sito UNESCO Patrimonio dell'Umanità.

C) STIMA DEL BENE

C.1 – SCELTA DELLA MODALITÀ DI VENDITA IN LOTTI

Trattandosi di un unico immobile, lo scrivente non proceduto alla formazione di lotti.

C.2 – SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Il metodo utilizzato nello specifico caso in esame è il Metodo Sintetico-Comparativo ponderato.

Il criterio sintetico-comparativo prevede i seguenti passaggi:

Inquadramento rispetto a banche dati disponibili: si cercano i valori proposti da OMI e Nomisma rispetto alla categoria del bene da valutare, allo stato di manutenzione, al segmento di mercato, ed alla microzona di riferimento.

Selezione dei comparabili: si cercano beni simili a quello da valutare che sono stati recentemente venduti o offerti sul mercato. Questi beni sono detti "comparabili".

Parametrizzazione: Scelta di un'unità di misura di riferimento, comunemente il prezzo al metro quadro (superficie commerciale).

Analisi dei comparabili: si analizzano le caratteristiche dei comparabili, come la posizione, le dimensioni, la qualità della costruzione, l'età, lo stato di conservazione, ecc.



Adeguamento dei comparabili: se necessario, si effettuano degli adeguamenti ai prezzi dei comparabili per tener conto delle differenze tra i comparabili e il bene da valutare, attraverso un procedimento di ponderazione dei prezzi relativo alle varie caratteristiche che possano differire dal bene da valutare; più precisamente si applicano coefficienti correttivi (es. per stato di manutenzione, piano, presenza di ascensore o box) per adattare i valori dei beni campione all'immobile oggetto di stima.

Determinazione del valore: infine, si determina il valore del bene sulla base dei prezzi adeguati dei comparabili.

In pratica, il “valore di stima atteso” così determinato diventa un dato quanto più possibile oggettivo, in quanto riduce in modo sensibile, e con un procedimento di ponderazioni matematiche, tutte le diversità intrinseche proprie dei “soggetti comparabili” che caratterizzano il prezzo di ognuno di essi.

C.3 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nel **Rapporto di valutazione** (*Allegato 12*), oltre allo sviluppo dei calcoli sono espressamente evidenziate le considerazioni afferenti il procedimento estimativo adottato. Lo scrivente C.T.U., nel tentativo di rendere più immediata la lettura del presente elaborato peritale d'Ufficio, riporta di seguito la sintesi delle risultanze ottenute.

Più probabile, attuale, valore di mercato considerando l'immobile privo di difformità (cfr. *Rapporto di Valutazione – Allegato 12*) € 246.000,00

C.4 – Determinazione del prezzo da porre “a base d’asta”

valore di mercato stimato al lordo delle detrazioni che seguono (cfr. <i>Rapporto di Valutazione, allegato 12</i>)	€ 246.000,00	(a)
detrazione 1 - regolarizzazione/ripristino delle difformità urbanistiche riscontrate (cfr. <i>punto n. A.3 della relazione</i>), 10% del valore di mercato	- € 24.600,00	(b)
detrazione 2 - spese condominiali insolute	----	(c)
detrazione 3 - altri costi	----	(d)
valore di mercato stimato al netto delle detrazioni (a – (b + c + d))	€ 221.400,00	(e)

valore di mercato stimato al netto delle detrazioni	€ 221.400,00	(e)
abbattimento percentuale per la mancanza di garanzia dell'assenza di vizi occulti - 15% di (e)	- € 33.210,00	(f)
prezzo da porre “a base d’asta” – (e – f)	€ 188.190,00	
arrotondato a	€ 188.000,00	

* * * * *



In virtù di quanto sopra esposto il C.T.U. ritiene, in fede, di aver espletato l'incarico affidatogli.

Siena (SI) lì, 12.06.2026

Il C.T.U.
Arch. Francesco Ventani

Documentazioni allegate al presente elaborato tecnico d'Ufficio:

Allegato 1 → rilievo dell'appartamento;

Allegato 2 → documentazione fotografica;

Allegato 3 → documentazione catastale;

Allegato 4 → documentazione urbanistica;

Allegato 5 → raffronto tra rilievo, PE 15503/1996;

Allegato 6 → raffronto tra rilievo e Planimetria Catastale;

Allegato 7 → copia dell'atto di provenienza;

Allegato 8 → copie delle note dei gravami estratte presso la Conservatoria dei RR.II.;

Allegato 9 → corrispondenza intercorsa con l'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione;

Allegato 10 → documentazione anagrafica;

Allegato 11 → corrispondenza intercorsa con SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SI-GR-AR e copia del provvedimento di tutela ex L.364/1909;

Allegato 12 → Rapporto di valutazione.

