Il Tecnico incaricato C.T.U.*: *Geom. Ina Merka
Studio in Siena 53100 – Via Caduti di Vicobello n.27
email: ina.merka@gmail.com PEC: ina.merka@geopec.it
Fax 057745444 - Mob. 3484825134
P.I.: 01419790520 C.F.: MRK NIA 92S 42Z 100J

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari **dott.ssa MARTA DELL'UNTO**

esecuzione immobiliare R.G.E. n. **69/2024**

Promossa da:

-
-

contro:

Esperto stimatore: **Geom. Ina Merka**

-Data Decreto di nomina: 22.01.2026

-Data trasmissione giuramento: 26.01.2026

-Data udienza ex 569 c.p.c.: 08.07.2026 ore 13:30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

LOTTO UNICO

Piena proprietà di unità abitativa di tipo popolare situata al piano terzo (sottotetto) di un edificio condominiale, posta nel Comune di Sarteano - Via Angelo Severini n.8, composta da: ingresso, soggiorno-pranzo con camino, cucina, camera, bagno, due ripostigli, dispensa, e due terrazze a livello. L'immobile comprende un annesso situato al piano S1 (seminterrato), detenuto per una quota condominiale pari a 500/1000.

Prospetto riassuntivo (Rif. *Allegato 1*)

Si riporta di seguito un riepilogo della perizia di stima, redatto secondo l'ordine delle informazioni contenute nel **Prospetto Riassuntivo**.

- La procedura è stata promossa da

nei confronti di

piena proprietà sull'u.i.u. censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano al Foglio 38, P.lla 806, Sub 10 categoria A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani Rendita 278,89 €

- I beni sono di proprietà di

per la quota 1/1 in di piena proprietà, per acquisto dalla signora con atto a Rogito Notaio Maria Patrizia Bersotti, Notaio in Sinalunga, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano Rep. 51659 Rac. 51659 del 11/05/2007.

Alla signora i diritti pari a 1/1 di piena proprietà con atto di vendita ai rogiti Ceccherini Beatrice Notaio in Montepulciano in data 28 marzo 2003 Repertorio 132/60, registrato a Montepulciano il 31 marzo 2003 n. 580 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano in data 1 aprile 2003 n. 1214 Registro Particolare da

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati vi è continuità delle trascrizioni.

- presenza di abusi edilizie quali: realizzazione di nuove aperture esterne (a servizio dei locali bagno e dispensa) con affaccio diretto sulla terrazza limitrofa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

- La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente la relazione notarile sostitutiva. La stessa risulta aggiornata al 08/05/2024.

- I dati riportati nel pignoramento del 27/03/2024 e nella relativa trascrizione (rp 1558 del 08/05/2024) risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile il bene oggetto di procedura. Risulta pignorata la quota dell'intero.
Non risultano espressamente pignorati i beni comuni non censibili, benché presenti.

- L'immobile, libero da persone ma non da cose, risulta nella disponibilità della procedura

- Unità abitativa di tipo popolare situata al piano terzo (sottotetto) di un edificio condominiale, posta nel Comune di Sarteano - Via Angelo Severini n.8, composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, camera, bagno, due ripostigli, dispensa, e due terrazze a livello; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sarteano al Foglio 38, P.lla 806, Sub 10 categoria A/4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani Rendita 278,89 € . *Confini:* scale condominiali, affaccio su Via A. Severini, salvo se altri.
L'immobile comprende un annesso situato al piano S1 (seminterrato), detenuto per una quota condominiale pari a 500/1000; identificato con subalterno 23 (ripostiglio sottoscala, BCNC ai subalterni 24 e 10).

- Il **valore di mercato** del bene, così come trovarsi all'attualità, viene quantificato in € **45.000,00**. Operate le necessarie decurtazioni per regolarizzazioni e/o rimessa in ripristino, variazioni catastali, oneri condominiali e per assenza di garanzie per vizi (-15%), il **prezzo a base d'asta** viene indicato in **€ 32.000,00**.

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Unità abitativa di tipo popolare situata al piano terzo (sottotetto) di un edificio condominiale, posta nel Comune di Sarteano - Via Angelo Severini n.8, composta da: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, camera, bagno, due ripostigli, dispensa, e due terrazze a livello.
L'immobile comprende un annesso situato al piano S1 (seminterrato), detenuto per una quota condominiale pari a 500/1000.

Il bene è intestato a – pervenuto allo stesso per acquisto dalla signora con atto a Rogito Notaio Maria Patrizia Bersotti, Notaio in Sinalunga, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano Rep. 51659 Rac. 51659 del 11/05/2007.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

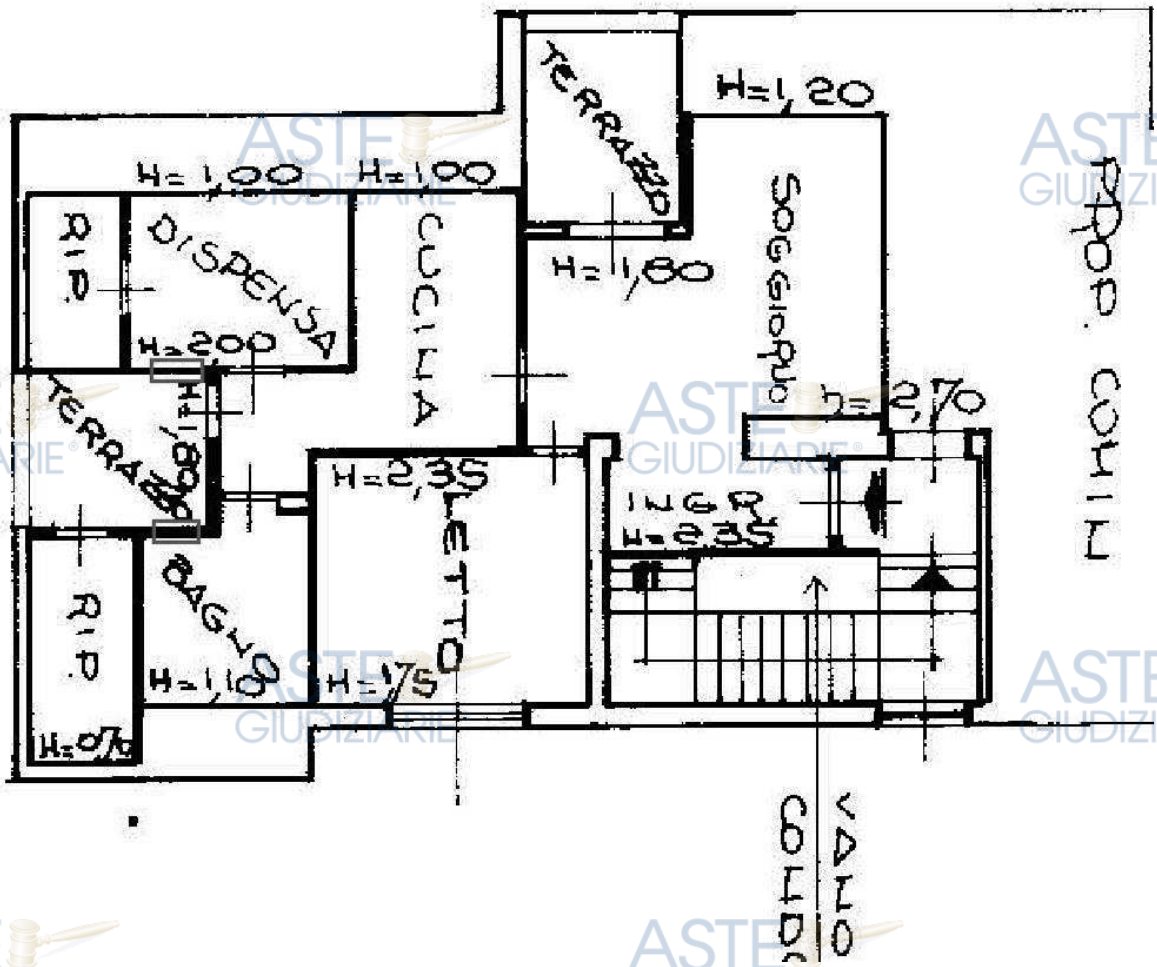
A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune Sarteano al :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
38	806	10	-----	A/4	3	4,5 vani	Totale 79 mq Tot. escluse aree scoperte 75 mq	278,89

La planimetria in atti è stata depositata in Catasto il 28/05/1992, prot. n. 021211000.

L'unità immobiliare risulta conforme allo stato di fatto per quanto concerne la consistenza interna. Si rileva, tuttavia, una difformità nella planimetria catastale depositata, consistente nella mancata rappresentazione di due aperture (finestre), poste rispettivamente a servizio del bagno e della dispensa, entrambe affaccianti sul terrazzo limitrofo.



In merito alla necessità di aggiornamento, si richiama la Circolare n. 2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate. Tale direttiva chiarisce i casi in cui sussiste l'obbligo di presentazione degli atti di aggiornamento catastale (DOCFA), legandone l'obbligatorietà alla presenza di variazioni che comportino una modifica della rendita catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

Nel caso di specie, trattandosi di una mera omessa indicazione di infissi che non altera la distribuzione degli spazi interni, la volumetria o la categoria assegnata, e che pertanto non incide sulla determinazione della rendita, si ritiene che per l'u.i.u. in oggetto non sia necessario procedere a un immediato aggiornamento catastale.

Tuttavia, poiché tali elementi dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia (come specificato in seguito), sarà comunque necessario procedere al successivo aggiornamento della planimetria catastale per garantire la piena corrispondenza tra lo stato autorizzato e quello censito.

Si stima che il costo per il suddetto aggiornamento catastale sia pari a € 600,00 (euro seicento/00) omnicomprensivi; tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Si riscontra in atti la presenza dell'elaborato planimetrico, nel quale l'unità pignorata non risulta rappresentata (tale circostanza è da considerarsi ordinaria, trattandosi di un **elaborato parziale)**, e del relativo elenco subalterni, di cui ultimo aggiornamento prot SI0085901 07/11/2022.

L'intestazione catastale, come sotto riportata, appare conforme allo stato di fatto e a quanto emerso dalle trascrizioni:

I dati riportati nel pignoramento del 27/03/2024 e nella relativa trascrizione (rp 1558 del 08/05/2024) risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile il bene oggetto di procedura.

NON risulta espressamente pignorato il bene comune, ed in particolare il subalterno di seguito elencato:

- Subalterno 23 : ripostiglio sottoscala, BCNC ai subalterni 24 e 10 (quota parte condominiale pari a 500/1000).

Il suddetto, seppur dotato di autonomi identificativi catastali, non risulta ricompreso né nel pignoramento, né nella relativa trascrizione. Tuttavia, la titolarità e la pertinenza del bene emergono chiaramente dall'atto di provenienza, nel quale il cespite viene così descritto e trasferito: "*E' altresì annesso alla detta unità immobiliare per quota condominiale pari a 500/1000 (cinquecento millesimi), il ripostiglio sottoscala al piano scantinato adibito a deposito del combustibile per riscaldamento rappresentato al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 806 dal subalterno 23 come bene non censibile comune ai subalterni 24 e 10.*"

Verificata l'assenza di qualsivoglia autonomia funzionale e reddituale del BCNC, si ritiene che gli stessi, costituiti da dirette pertinenze accessorie comuni, debbano comunque ritenersi ricompresi in quota parte nella procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

La circostanza non appare, quindi, incidente sulla validità del pignoramento.

Confini : scale condominiali, affaccio su Via A. Severini, salvo se altri.

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia.

In data 06.02.2026, è stata regolarmente inoltrata istanza di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sarteano, finalizzata al reperimento e alla consultazione della documentazione relativa pratiche edilizie di seguito riportate, estrapolate dall'atto di provenienza:

- *C.E. n. 1231 del 1982 realizzazione palazzina per civili abitazioni;*
- *Sanatoria n.282 del 1986 per "cambio della destinazione d'uso in corso d'opera del piano sottotetto di un fabbricato residenziale plurifamiliare".*

A seguito della suddetta richiesta, in data 27.05.2026, la sottoscritta si è recata presso i locali dell'Ufficio Tecnico comunale per procedere alla visione e all'esame dei fascicoli reperiti dall'amministrazione.

Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi

L'immobile che ospita l'unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento è stato originariamente edificato in forza di Concessione Edilizia n. 1231, rilasciata dal Comune di Sarteano in data 14/06/1982. Per il medesimo titolo è stato successivamente rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 1231 in data 19/12/1983. Si evidenzia che nelle tavole grafiche allegate a tale pratica l'unità in oggetto non risulta rappresentata, in quanto realizzata abusivamente in corso d'opera.

La legittimità dell'immobile è stata successivamente conseguita in data 24/03/1990 tramite il rilascio della Sanatoria per Condono Edilizio (Pratica n. 282/86, Prot. n. 2390), specificamente riferita all'unità in oggetto. In data 25/05/2007 (Prot. n. 5745) è stata presentata richiesta per il rilascio dell'Agibilità, formalizzata con successiva autorizzazione in data 26/07/2007.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici allegati alla sopra citata sanatoria per condono, sono emerse le seguenti discrasie e difformità

1. Presenza di difformità dimensionali e di altezza di lieve entità, rientranti comunque nei limiti delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis, commi 1, 1-bis e 1-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
2. realizzazione di nuove aperture esterne, poste a servizio dei locali destinati a bagno e dispensa, aventi affaccio diretto sulla terrazza limitrofa.
3. Realizzazione camino.
4. Demolizione di una porzione di tramezzo divisorio interno.
5. Chiusura e tamponatura della terrazza eseguita mediante struttura in travetti di legno e sovrastante copertura in pannelli ondulati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

Alla luce delle difformità riscontrate, lo stato attuale dei luoghi NON risulta conforme ai titoli abilitativi depositati.

Per la tamponatura abusiva della terrazza (punto n.4) non sussistono i requisiti per la regolarizzazione. Si prevede pertanto la rimozione delle opere e il ritorno alla configurazione originaria.

Spesa stimata per il ripristino…… 500,00 €.

Le opere esterne eseguite si configurano come abuso edilizio. L'immobile in oggetto ricade infatti all'interno di un'area soggetta a vincolo paesaggistico (ai sensi del D.Lgs. 42/2004) e i summenzionati interventi di modifica prospettica sono stati posti in essere in totale assenza di idoneo titolo abilitativo edilizio e della prescritta autorizzazione paesaggistica.

Resta comunque possibile (opere esterne e modifiche interne) ottenere la regolarizzazione mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 209 della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i. e art. 36 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) contestuale con la pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (art. 167 del Codice dei Beni Culturali). Il rilascio della sanatoria sarà comunque subordinato al pagamento di una sanzione NON inferiore ad €. 1.032,00 (art. 209 c.5 L.R. 65/2014) e pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione (sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 c.5 D.Lgs 42/2004), più spese tecniche .

Costo stimato sanatoria …….5.000,00 €

Difformità relative ai beni comuni quota parte 50% (Locale Tecnico)

Si ritiene opportuno segnalare che sono state riscontrate difformità anche all'interno del locale tecnico condominiale a comune (nello specifico: demolizione/costruzione di tramezzo interno e traslazione di un'apertura).

Tali opere possono essere regolarizzate tramite una CILA Tardiva ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014. Trattandosi di un bene comune, la spesa complessiva – stimata in € 2.000,00 tra sanzione e spese tecniche – viene imputata all'unità immobiliare pignorata in quota parte pari al 50%.

Costo in quota parte (50%)…….. 1.000,00 €

L'unità immobiliare in argomento ricade in:

- Edificio di classe IV – scarso interesse architettonico compatibile con il contesto insediativo (art.17 NTA)
- territorio urbanizzato – tessuti consolidati (art.29 NTA)
- tipo di intervento **e5- ristrutturazione edilizia secondo le classi degli edifici** (art. 21 NTA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

A.4. Gravami sulla proprietà

Non si riscontra la presenza di servitù formali costituite.

Non emergono ulteriori servitù apparenti, né si è rilevata la presenza di censi, livelli ed usi civici.

VINCOLI

Il bene ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 136 in virtù del DM 11/05/1971 (Gazzetta Ufficiale n. 143/1971) con la seguente motivazione "*la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un complesso di cose immobili, circondato da vecchie mura quasi integre culminanti con la rocca, il tutto arroccato su di un altipiano circondato da colline che formano, nel loro insieme, un quadro naturale paesisticamente notevole, visibile dalle strade che provengono da Cetona, Chiusi e Chianciano*."

Il bene NON ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

Non sono presenti ulteriori vincoli.

A.5. Stato di possesso

L'immobile risulta libero da persone, ma non da cose.

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate per il rinvenimento di eventuali titoli di locazione ha dato esito negativo.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'unità fa parte del condominio denominato "CONDOMINIO VIA ANGELO SERERINI N.8/10" il cui amministratore pro tempore è Evangelisti Marco.

Dalle verifiche effettuate presso l'Amministratore pro tempore e secondo la documentazione pervenuta in data 28/04/2026, emerge quanto segue:

- **Debito Totale**: L'unità immobiliare pignorata risulta gravata da debiti per oneri condominiali che, alla data del **22/04/2026,** ammontano a complessivi **€ 4.003,43**
- **Quota a carico dell'aggiudicatario**: Ai sensi **dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 4,** la quota di debito solidale (maturata nell'anno in corso e in quello precedente) è stata quantificata in **€ 598,76** (296,45 anno 2025 + 302,31 anno 2026) . Tale importo deve intendersi come valore da decurtare dalla stima finale del bene.
- **Spese Straordinarie**: Alla data 28/04/2026 non risultano deliberate spese per interventi straordinari.

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L'unità è di proprietà di persona fisica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

Il trasferimento sarà soggetto ad Imposta di Registro (eventualmente nella misura ridotta se "prima casa") + imposte ipotecarie e catastali fisse (50€ + 50€) e potrà essere richiesta la tassazione sulla base del prezzo/valore in applicazione dell'art. 1, comma 497, della L. 266/2005.

A.8. Pendenze giudiziarie

Non si sono reperite pendenze di natura giudiziaria.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei seguenti gravami*: (indagine effettata il 30.04.2026)*

- TRASCRIZIONE del 15/12/2023 - Registro Particolare 4268 Registro Generale 5724 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2521 del 18/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 08/05/2024 - Registro Particolare 1558 Registro Generale 2030 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 823 del 13/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Entrambi i pignoramento soprariportati sono a favore di

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00. Il tutto x 2.

Con decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. verranno cancellate entrambe le formalità che precedono.

PROVENIENZA:

i beni sono di proprietà di

per la quota 1/1 in di piena proprietà, per acquisto dalla signora con atto a Rogito Notaio Maria Patrizia Bersotti, Notaio in Sinalunga, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano Rep. 51659 Rac. 51659 del 11/05/2007

- Alla signora per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà con atto di vendita ai rogiti Ceccherini Beatrice Notaio in Montepulciano in data 28 marzo 2003 Repertorio 132/60, registrato a Montepulciano il 31 marzo 2003 n. 580 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano in data 1 aprile 2003 n. 1214 Registro Particolare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati vi è continuità delle trascrizioni.

Si conferma gli identificativi catastali attuali, come di seguito riportati:

- Foglio 38, Particella 806, Subalterni 10;

coincidono pienamente con i dati identificativi indicati negli ultimi due atti di provenienza riguardanti l'immobile in oggetto. Non si riscontrano variazioni nella numerazione o nella configurazione dei subalterni rispetto ai titoli di trasferimento citati.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Unità abitativa di tipo popolare situata al piano terzo di un edificio condominiale, posta nel Comune di Sarteano - Via Angelo Severini n.8, composta da: ingresso, soggiorno-pranzo con camino, cucina, camera, bagno, due ripostigli, dispensa, e due terrazze a livello. Il tutto ricavato nel sottotetto dello stabile.

L'immobile comprende un annesso situato al piano S1 (seminterrato), detenuto per una quota condominiale pari a 500/1000.

Ubicazione e Accesso:

L'accesso all'immobile avviene tramite il vano scala condominiale con ingresso dal civico n.8

Caratteristiche Costruttive e Finiture

- Pavimentazione: misto tra piastrelle zone giorno e parquet zona notte
- Pareti: Intonaco di tipo civile rifinito con tinteggiatura.
- Infissi: Serramenti esterni in legno (doppi in alluminio nelle due porte finestre) ed interni in legno tamburato.
- Copertura: latero cemento con sovrastante manto in laterizio.

Dotazioni Impiantistiche e Classe Energetica

L'unità è servita dai seguenti impianti ordinari:

- Riscaldamento: presente caldaia ubicata all'interno del vano cucina. Presenza camino nel soggiorno
- Impianto Elettrico: sottotraccia
- Impianto Idrico: autonomo
- Certificazione Energetica: L'immobile NON risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Certificazione Impianti: Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

Stato di Conservazione

L'appartamento si presenta in condizioni mediocre di conservazione e manutenzione. Preseti tracce di infiltrazione e di cedimenti intonaci interni e delle terrazze.

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale", redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

- Superficie Interna Lorda: 65,42 mq circa abitazione; 10,00 terrazze;
- Superficie Esterna Lorda: 73,69 mq circa abitazione; 10,79 terrazze;
- **Superficie Commerciale**:

abitazione	73,69 mq x 100% =	73,69 mq
balconi	10,79 mq x 25% =	2,70 mq

Totale superficie commerciale 76,39

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Trattasi di un fabbricato residenziale isolato, edificato nei primi anni '80 e inserito in un contesto interamente urbanizzato. L'edificio sorge in posizione riservata, a fondo via, arretrato di circa 250 metri rispetto al viale principale che attraversa il paese.

Il complesso si sviluppa su tre piani fuori terra a destinazione residenziale, oltre a un piano sottotetto che ospita unità abitative condonate (tra cui l'immobile oggetto di pignoramento) e a un piano interrato adibito ad autorimesse. L'intero stabile è servito da due distinti accessi condominiali..

Dal punto di vista architettonico, l'immobile presenta prospetti rifiniti in intonaco tinteggiato con tonalità neutre, infissi esterni dotati di avvolgibili e manto di copertura in laterizio.

Nel complesso, lo stato conservativo e manutentivo della struttura si presenta in condizioni discrete.

Le condizioni del complesso appaiono *DISCRETE.*

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'area di Via Angelo Severini si posiziona in una zona intermedia / di prima espansione, immediatamente a ridosso del Centro Storico di Sarteano.

Non siamo all'interno delle mura (zona centrale storica), ma in un comparto urbano pianificato nella seconda metà del Novecento, caratterizzato da una viabilità più regolare e da una forte integrazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

con il nucleo storico, raggiungibile comodamente a piedi in pochi minuti. È considerata una zona residenziale di completamento molto favorevole, poiché unisce la vicinanza ai servizi alla fluidità di accesso carrabile e ai parcheggi.

Il tessuto edilizio circostante è prevalentemente a destinazione residenziale e si distingue per tipologie costruttive di media densità, realizzate dagli anni '70/'80 in poi. Nello specifico troviamo:

- Mazzette e piccoli condomini: Fabbricati sviluppati su 2-4 piani fuori terra, spesso dotati di garage interrati o posti auto esterni, giardini condominiali o privati al piano terra.
- Villette a schiera o bifamiliari: Soluzioni indipendenti o semindipendenti con finiture in intonaco chiaro e coperture tradizionali in laterizio (tegole/coppi), che mantengono un impatto visivo sobrio e integrato con il paesaggio toscano.

La zona è ottimamente servita, beneficiando sia delle attività di vicinato sia della rete infrastrutturale del comune:

- Servizi commerciali: Nelle immediate vicinanze (e sulla via stessa) sono presenti negozi di generi alimentari, minimarket e attività al dettaglio. I principali supermercati e servizi bancari/postali si trovano nel raggio di meno di 1 km.
- Istruzione e Sanità: Le scuole dell'infanzia e dell'obbligo di Sarteano sono facilmente raggiungibili, così come i presidi medici di base e le farmacie del paese.
- Collegamenti: La viabilità è fluida. Sarteano gode di un'ottima connessione logistica grazie alla vicinanza con il casello autostradale A1 di Chiusi-Chianciano Terme (circa 10 minuti in auto) e alla stazione ferroviaria di Chiusi-Chianciano Terme per i collegamenti regionali e AV.

Il mercato immobiliare di Sarteano si inserisce nel contesto della Val di Chiana/Val d'Orcia, un'area che mantiene un forte appeal sia nazionale che internazionale (turismo e seconde case).

- Quotazioni Medie (Residenziale): I prezzi richiesti per il comparto residenziale si attestano mediamente in una forbice tra i 1.200 €/m² e i 1.650 €/m² per lo stato dell'usato abitabile o ristrutturato, a seconda delle precise finiture e pertinenze. I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate classificano la macroarea in una fascia stabile, dove le zone di nuova edificazione e intermedie mantengono quotazioni leggermente più competitive ma più fluide rispetto alle restrizioni del centro storico.
- Fase del Ciclo: Il mercato locale si trova in una fase di stabilizzazione con un lieve trend positivo (un incremento annuo registrato attorno all'1-1.5% sui prezzi richiesti per la vendita). La domanda è sostenuta per gli immobili dotati di spazi esterni privati (giardini, terrazzi) e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

pertinenze (posti auto/garage), elementi che caratterizzano proprio la tipologia edilizia di Via Severini.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il compendio in oggetto è costituito da un'unica unità immobiliare a destinazione abitativa. Data la natura del beni, lo stesso deve essere necessariamente posto in vendita come **LOTTO UNICO.**

C.2. Scelta del procedimento di stima

Ai fini della presente valutazione, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del Market Comparison Approach (MCA). Tale metodologia consente di individuare il più probabile valore di mercato attuale del bene mediante il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (c.d. "Subject") e immobili simili (c.d. "Comparables") ubicati nelle vicinanze, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e che siano stati oggetto, preferibilmente, di recenti transazioni regolarmente concluse.

Risultanze dell'Indagine di Mercato

A seguito di una circostanziata indagine conoscitiva condotta presso le banche dati ufficiali (OMI, Agenzia delle Entrate e repertori notarili), non è stato possibile reperire recenti atti di compravendita aventi a oggetto unità immobiliari che presentassero caratteristiche intrinseche ed estrinseche del tutto assimilabili a quella in esame.

Al fine di ovviare alla carenza di dati storici contrattualizzati, la scrivente ha esteso la ricerca ai canali di offerta immobiliare del libero mercato, individuando sul portale specializzato Immobiliare.it due asset comparabili, analoghi al compendio da stimare.

Sotto il profilo metodologico, si osserva che, per consolidata prassi estimativa e in conformità agli standard valutativi nazionali e internazionali (IVS), i prezzi indicati nei canali pubblicitari rappresentano meri valori di richiesta (asking price). Tali importi sono ordinariamente soggetti a una fisiologica riduzione in fase di libera trattativa tra le parti.

Pertanto, per depurare il dato pubblicitario dalle componenti speculative e ricondurlo alla reale dinamica transattiva della zona, questo consulente ha ritenuto congruo e prudenziale applicare ai prezzi di vetrina un abbattimento percentuale dell'8%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

C.3. Determinazione del valore di mercato

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	nd	corso Giuseppe Gari			Via
Distanza dal soggetto di stima	400	300		----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	65.000,00	75.000,00		----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	atto notarile	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	5	1	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	8,00%	8,00%		----------	%
Prezzo adottato	59.800,00	69.000,00	0,00	----------	Euro
	70,00	85,00		73,69	mq.
Superficie balconi	20,00			10,79	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta		12,00			mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	3		3	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente, 2=trascurato, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo)	3	3		2	n.
Zona (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ...,-1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,25	
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta	0,60	
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€./mq.)		
Posto auto (€./cad.)		
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	12.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	0,00
	quota millesimale (‰)	0,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	0
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	15.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		1,00%
Qualità - saggio di incremento (%)		1,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	75,00	Prezzo marginale	€ 797,33		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	92,20	Prezzo marginale	€ 748,37	Prezzo marginale assunto :	€ 748,37
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	76,39				

MCA (V.2.2) - Richiedente : TIRIBUNALE SIENA - Tecnico : GEOM. INA MERKA - Data : 25/05/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-49,83	-57,50	0,00
0	748,37	748,37	0,00
Superficie balconi	187,09	187,09	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	449,02	449,02	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	598,00	690,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	15.000,00	15.000,00	0,00
Zona	598,00	690,00	0,00
Qualità	598,00	690,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	59.800,00	69.000,00	0,00
Data	49,83	287,50	0,00
0	2.761,50	-8.464,10	0,00
Superficie balconi	-1.723,13	2.018,74	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	-5.388,29	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	598,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-15.000,00	-15.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**46.486,20**	**42.453,85**	**0,00**

Prezzo corretto medio (€.)	**44.470,00**
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	9,50%
Stima da monoparametrica (€)	58.998,00

errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)

Valore stimato (€.) **45.000,00** (riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni similari. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che stà attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali . Si individua il Bene in un contesto di commercaibilità pari a €.45000,00

MCA(V.2.2) - Richiedente: TRIBUNALE SIENA - Tecnico : GEOM. INA MERKA - Data : 25/05/2025

VALORE BENE STIMATO → **45.000,00 €** per un valore unitario di circa **582,00 €/mq**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c

Dal valore sopra indicato, si rende necessario procedere alle seguenti detrazioni per determinare il valore netto di stima:

- Sanatoria e/o ripristino **6.500,00 €**
- Aggiornamento catastale **600,00 €**
- Oneri condominiali: **598,76** (spese maturate ex art. 63 disp. att. c.c., comma 4, secondo la quantificazione fornita dall'Amministratore pro tempore).

Importo Valore di stima iniziale	45.000,00 €
Detrazione sanatorie e/o ripristino difformità	- 6.500,00 €
Aggiornamento catastale	- 600,00 €
Detrazione spese condominiali (art. 63)	- 598,76 €
VALORE NETTO DI STIMA	**42.301,24 €**

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Dovrà, infine, applicarsi l'ulteriore riduzione forfetaria del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche; pertanto:

LOTTO UNICO: 37.301,24 € – 15% = € 31.706,05 arrotondato a **€. 32.000,00** che costituirà il valore a base d'asta.

Il valore finale che precede tiene conto dello stato di fatto e dell'assenza di garanzie e della necessità di aggiornamenti catastali. Il valore risultante è ritenuto congruo e rappresentativo del mercato locale attuale.

Siena, lì 4/06/2026

La CTU: Geom. Ina Merka

(documento sottoscritto digitalmente)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INA MERKA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 796bc7845a2870ab0d29e2224ec6132c