Studio Tecnico e Architettura

Dott. Flavio Agnorelli

Via Montegrappa n° 29- Poggibonsi (SI)

cell. 335-1768577 Tel. 0577-935211

Email : STUDIOAGNORELLI@GMAIL.COM

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 74/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Marta Dell'Unto

Perizia di stima di bene immobile a destinazione residenziale posto in Comune di Monticiano Via Augusto Barazzuoli n°4 – [redacted]

Foglio di mappa N. 25 – Particella N. 26 – Sub. N. 11-12-13, graffato a Particella N.537 – Sub. N.1

Valutazioni riferite Aprile 2026

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

Indice

Premessa Pag. 03

Introduzione

Struttura ed introduzione alla perizia

PARTE 1 – STIMA IMMOBILE

1 – Indagini tecniche e stima dei beni Pag. 04

1.1 – Identificazione dei beni Pag. 04

1.1.1 – Ubicazione ed accessibilità Pag. 04

1.1.2 – Descrizione catastale e confini Pag.05

1.1.3 – Analisi e verifica sulla conformità dei dati catastali Pag. 05

1.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia Pag. 06

1.2.1 – Provenienze dei beni Pag. 06

1.2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni Pag. 06

1.3 – Descrizione dei beni Pag. 07

1.3.1 – Descrizione sommaria Pag. 07

1.3.2 – Consistenza dei beni Pag. 08

1.4 – Uso ed occupazione degli immobili Pag. 11

1.5 – Accertamenti di carattere urbanistico Pag. 11

1.5.1 – Storia urbanistica del bene Pag. 11

1.5.2 – Classificazione urbanistica Pag. 11

1.5.3 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative Pag. 12

1.5.4 – Attestazione di prestazione energetica (APE) Pag. 14

1.6 – Stima del valore dei beni Pag. 14

1.6.1 – Metodo di stima dei beni Pag. 14

1.6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari Pag. 15

1.6.3 – Determinazione del prezzo di mercato del bene Pag. 17

1.6.4 – Determinazione dei costi di smaltimento dei rifiuti presenti Pag. 17

1.6.5 – Determinazione del valore di mercato e considerazioni sulla commerciabilità del bene Pag. 18

PARTE 2 – RIEPILOGO

2 – Conclusione Pag. 19

2.1 – Analisi conclusive Pag. 19

2.2 – Elenco allegati Pag. 19

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

PREMESSA

Introduzione

Il sottoscritto Dott. Geom. Flavio Agnorelli, geometra incaricato nell'ambito della procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 74/2025, promossa da [redacted], nei confronti dei debitori esecutati [redacted] pendente presso il Tribunale di Siena, con Giudice dell'Esecuzione la Dott.ssa Marta Dell'Unto, ha ricevuto incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà degli stessi.

La presente relazione di perizia riguarda un fabbricato a destinazione residenziale sito nel Comune di Monticiano, in Via Barazzuli n. 4, di proprietà dei suddetti esecutati.

Struttura e introduzione alla perizia

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, la relazione è stata articolata in due parti distinte:

- una prima parte dedicata all'analisi e alla valutazione analitica dell'immobile;
- una seconda parte contenente il riepilogo sintetico dei risultati estimativi.

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

PARTE 1 – STIMA DELL'IMMOBILE

1 – INDAGINI TECNICHE E STIMA DEI BENI

1.1 – Identificazione dei beni

1.1.1 – Ubicazione ed accessibilità

Il bene oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato a destinazione residenziale facente parte di un più ampio complesso edilizio, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un piano interrato, la cui edificazione risale al periodo compreso tra la fine degli anni '30 e l'inizio degli anni '40. L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Monticiano, in Via Augusto Barazzuoli n. 4, all'interno del centro abitato, in un contesto urbanistico caratterizzato prevalentemente da edificazione residenziale, con presenza di limitate attività commerciali di vicinato. Dal punto di vista urbanistico, l'area ricade in zona così come individuata dal vigente Piano Operativo Comunale (P.O.), la cui specifica classificazione sarà oggetto di approfondimento nei successivi paragrafi mediante analisi degli strumenti urbanistici vigenti. Sotto il profilo della localizzazione territoriale, l'area risulta decentrata rispetto alle principali direttrici di collegamento della zona, con accessibilità discreta ma non immediata ai principali assi viari. I servizi di interesse pubblico e collettivo (quali esercizi commerciali, uffici e servizi di base) risultano presenti in misura limitata ma comunque sufficienti per le esigenze primarie della residenza. In relazione alle caratteristiche del contesto territoriale, alla tipologia edilizia e alla collocazione dell'immobile, la zona può essere considerata a vocazione prevalentemente residenziale con un livello di appetibilità di mercato medio-basso, influenzato dalla posizione periferica rispetto ai principali poli attrattivi e infrastrutturali.

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

1.1.2 – Descrizione catastale e confini

I bene oggetto della perizia è composto da una unità immobiliare (porzione di fabbricato) a destinazione residenziale.
Le unità immobiliari risultano individuate con i seguenti identificativi catastali:

Appartamento – Comune di Monticiano – Foglio N. 25 – Particella N. 26 – Sub. N. 11, graffato al Sub. N. 12 e 13 e Particella N.537, Sub. N.1 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 10 vani - Rendita € 671,39 – Superficie Catastale 195mq Totale escluso area scoperta 186mq.
Indirizzo: Via Augusto Barazzuoli n°2 Piano S1-T-1-2-3
Intestato a:
- [redacted] – Diritto di Proprietà in regime di comunione dei beni
- [redacted] - Diritto di Proprietà in regime di comunione dei beni

I beni oggetto di perizia confinano:

- Nord: con la medesima Particella N. 26 – Sub. N. 31 [redacted]
- Est: con la pubblica Via, Augusto Barazzuoli
- Sud: con la Particella N. 134
- Ovest: su distacco da fabbricato residenziale.

1.1.3 Analisi e verifica sulla conformità dei dati catastali

All'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Siena, risulta regolarmente depositata in atti la planimetria catastale relativa all'appartamento, Si evidenzia inoltre che il numero civico indicato nella visura catastale (n. 2) risulta errato, in quanto l'accesso effettivo all'immobile avviene dal civico n. 4.

- Planimetria redatta dal Geometra Giancarlo Minocci registrata il atti 22/08/1991 con Prot. N. 2740/1990.

Durante il sopralluogo effettuato sull'immobile è stato possibile accertare che la planimetria catastale agli atti presenta numerose difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi.

In particolare, si rilevano discordanze riconducibili a una diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto rappresentato graficamente.

Dall'atto di compravendita risulta inoltre che all'unità immobiliare sia associata una cantina posta al piano S1, la quale tuttavia non è rappresentata nella planimetria catastale disponibile.

Si evidenzia, altresì, che nella planimetria catastale è indicata la presenza, al piano primo, di un bagno comune che non viene menzionato nel suddetto atto e che, allo stato attuale, risulta inglobato nell'appartamento adiacente, di proprietà di terzi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

Ist. n. 8 dep. 25/06/2026

La planimetria attualmente in atti è datata 1990 non risulta presentato aggiornamento dopo la Concessione Edilizia n°15 del 1991. Tali incongruenze, in ogni caso, possono essere sanate presentando all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Siena, apposita planimetria corretta; per tale operazione è ipotizzabile il costo complessivo di € 1.070,00 (€ 1.000,00 di spese professionali a cui vanno aggiunti € 70,00 per diritti di presentazione).

La documentazione catastale completa è visibile consultando l'Allegato N. 1

1.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia

1.2.1 – Provenienze dei beni

I beni nella consistenza attuale sono costituiti da due unità immobiliari successivamente fuse per formare l'attuale compendio. Pertanto, ai fini della ricostruzione della provenienza, è stato necessario reperire i seguenti atti:

- **Atto di compravendita** a rogito del Notaio Dott. Roberto Ceni, Rep. n. 1387, Racc. n. 550 del 31/03/1990, con il quale i [redacted] acquistavano dal [redacted] un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo, composto da due vani oltre cucina e servizio, con annessa soffitta praticabile al piano terzo, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monticiano al Foglio n. 25, Particella n. 26, Subalterno 7.
- **Atto di donazione** a rogito del Notaio Dott. Romano Ceccherini, Rep. n. 14913, Racc. n. 6448 del 08/12/1990, con il quale:
  - all'Art. 1, la [redacted] in regime di comunione legale dei beni, una porzione di appartamento sita in Via Barazzuoli n. 4, consistente in due vani oltre accessori (tra cui una piccola porzione di terrazzo), posta al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Monticiano al Foglio n. 25, Particella n. 26, Subalterno 11, graffato alla Particella n. 318, Subalterno 3;
  - all'Art. 2, il [redacted] che acquistavano in parti uguali e in regime di comunione legale dei beni, un'ulteriore porzione del suddetto appartamento, consistente in un vano oltre cucina ed accessori (tra cui la porzione maggiore del terrazzo), nonché un ripostiglio sottoscala al piano terra e un ulteriore ripostiglio al piano seminterrato, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monticiano al Foglio n. 25, Particella n. 26, Subalterno 12.

Il reperimento dei sopracitati atti è stato effettuato come segue:
per il primo, direttamente presso il Notaio Roberto Ceni, tuttora in esercizio, che ha fornito copia conforme;
per il secondo, poiché il Notaio Ceccherini Romano ha cessato l'attività, presso l'Archivio Notarile di Siena, che, a seguito di apposita richiesta e previo pagamento dei diritti, ha rilasciato copia conforme.

La copia degli atti completa è visibile consultando l'Allegato N. 2

1.2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

Il bene risulta gravato da ipoteca volontaria vovalotnotadraiad–ueAitpto trecdhaett:o dal

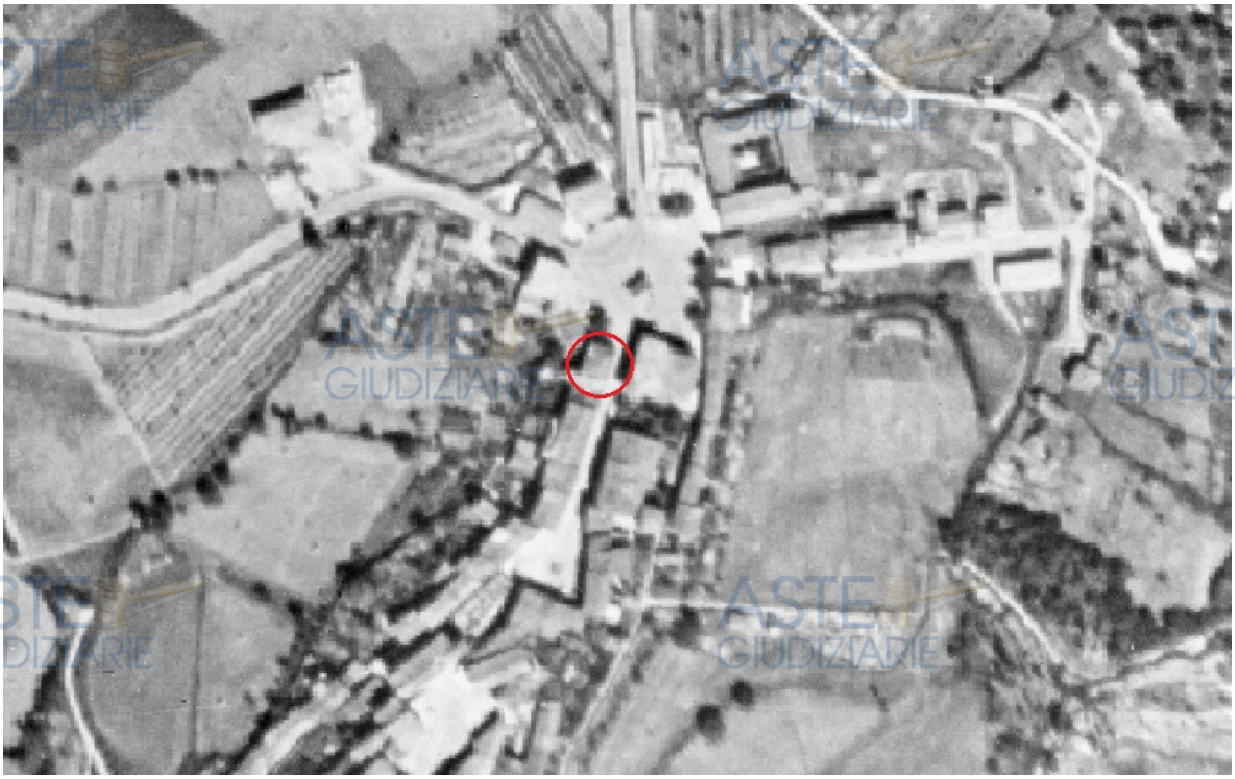
- ISCRIZIONE del 24/05/2010 - Registro Particolare 1276 Registro Generale 5075 Pubblico ufficiale USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA Repertorio 34224/11751 del 20/05/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO erogato per l'importo di €300.000,00
- TRASCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 1082 Registro Generale 1591 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 160 del 19/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del 28/12/2017 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 11913 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2306/2017 del 01/07/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE del 10/06/2025 - Registro Particolare 4095 Registro Generale 5839 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1192 del 07/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La copia dell'iscrizione volontaria e il riepilogo del ventennio è visibile consultando l'Allegato N. 3

1.3– Descrizione dei beni

1.3.1 – Descrizione sommaria

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza edilizia, realizzato in epoca antecedente al 01/09/1942. Non è stato possibile accertare con precisione l'anno di costruzione; tuttavia, il fabbricato risulta già esistente alla data del volo aerofotogrammetrico del 1954.



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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

L'accesso all'unità avviene da Via Augusto Barazzuoli n. 4, in difformità rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale (visura e planimetria), ove risulta indicato il civico n. 2. L'ingresso si realizza mediante attraversamento dell'androne condominiale e successiva percorrenza del vano scala comune fino al piano primo; l'unità è identificata nella prima porta a destra sul pianerottolo. L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra ed è così composto:

- **piano primo**: soggiorno, cucina, disimpegno, corridoio, n. 2 camere, n. 2 servizi igienici e un ripostiglio;
- **piano secondo (sottotetto)**: disimpegno, n. 2 camere e un servizio igienico, collegato al piano inferiore mediante scala interna ubicata nel soggiorno.

Completano la consistenza immobiliare:

- n. 2 terrazze, di cui una con affaccio su Via Barazzuoli e una sul prospetto tergale;
- un locale sottotetto posto al piano terzo;
- un locale ripostiglio posto al piano terra, accessibile dall'androne condominiale, lato destro, prima dell'inizio della scala.

Dalla documentazione acquisita risulta inoltre compresa nella proprietà una cantina posta al piano interrato, accessibile tramite botola ubicata nell'androne condominiale. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, con tamponamenti realizzati in elementi misti di laterizio e pietrame. Le facciate esterne risultano rifinite in pietra e mattoni a vista. I solai interpiano sono realizzati in laterocemento con sovrastante soletta collaborante in calcestruzzo armato; gli stessi si presentano in condizioni di conservazione complessivamente buone. Il livello delle finiture interne può essere qualificato come medio-basso. Alla data del sopralluogo, il fabbricato nel suo complesso appariva in condizioni di manutenzione e conservazione sufficienti. La copertura è costituita da struttura portante in legno, con orditura secondaria in mezzane e manto di copertura in tegole; la stessa si presenta in condizioni manutentive mediocri. Le superfici interne intonacate e/o altri paramenti risultano, nel complesso, in discreto stato di conservazione. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetrocamera e garantiscono una tenuta agli agenti atmosferici solo parziale, in relazione allo stato manutentivo riscontrato. Le pavimentazioni sono prevalentemente in scaglie di marmo e gres porcellanato, con uno stato di conservazione e manutenzione complessivamente mediocre. Nei locali accessori risultano assenti pavimentazioni, essendo presente direttamente la soletta in calcestruzzo. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera da persone e non utilizzata. All'interno erano presenti arredi e beni mobili di modesto valore economico e in scadente stato di conservazione. Sotto il profilo manutentivo, l'immobile si presenta in condizioni complessivamente mediocri. Gli impianti tecnologici risultano dismessi e/o non allacciati alle reti di pubblica fornitura. Non è presente un impianto fisso di climatizzazione invernale; si rileva un pregresso utilizzo di sistemi di riscaldamento di tipo puntuale (stufe a legna e apparecchi elettrici). La produzione di acqua calda sanitaria risulta essere stata affidata a scaldabagni elettrici, ubicati rispettivamente nel servizio igienico al piano primo e nel locale sottotetto a servizio del bagno al piano superiore. Si precisa, altresì, che non risultano reperibili i certificati di conformità dei suddetti impianti.

1.3.2 – Consistenza dei beni

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata quale somma delle seguenti componenti:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle quote relative alle murature

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

interne e perimetrali;

- superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, distinte in:

– pertinenze di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini);

– pertinenze di servizio (cantine, locali accessori, posti auto coperti e scoperti, autorimesse, ecc.).

Il computo della consistenza e della superficie commerciale del bene è stato eseguito in conformità ai criteri previsti dalla norma UNI EN 15733, applicando i relativi coefficienti di ragguaglio.

Tabella dei coefficienti di omogeneizzazione adottati

Tipologia superficie	Coefficiente (%)
Vani principali e accessori diretti	100%
Pertinenze di ornamento (fino a 25 mq)	30%
Pertinenze di ornamento (oltre 25 mq)	10%
Pertinenze di servizio (cantine, locali acc.)	25%
Autorimesse / box auto	50%
Posti auto coperti	40%
Posti auto scoperti	20%

I suddetti coefficienti sono stati applicati ai fini della determinazione della superficie commerciale

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata quale somma delle seguenti superfici omogeneizzate:

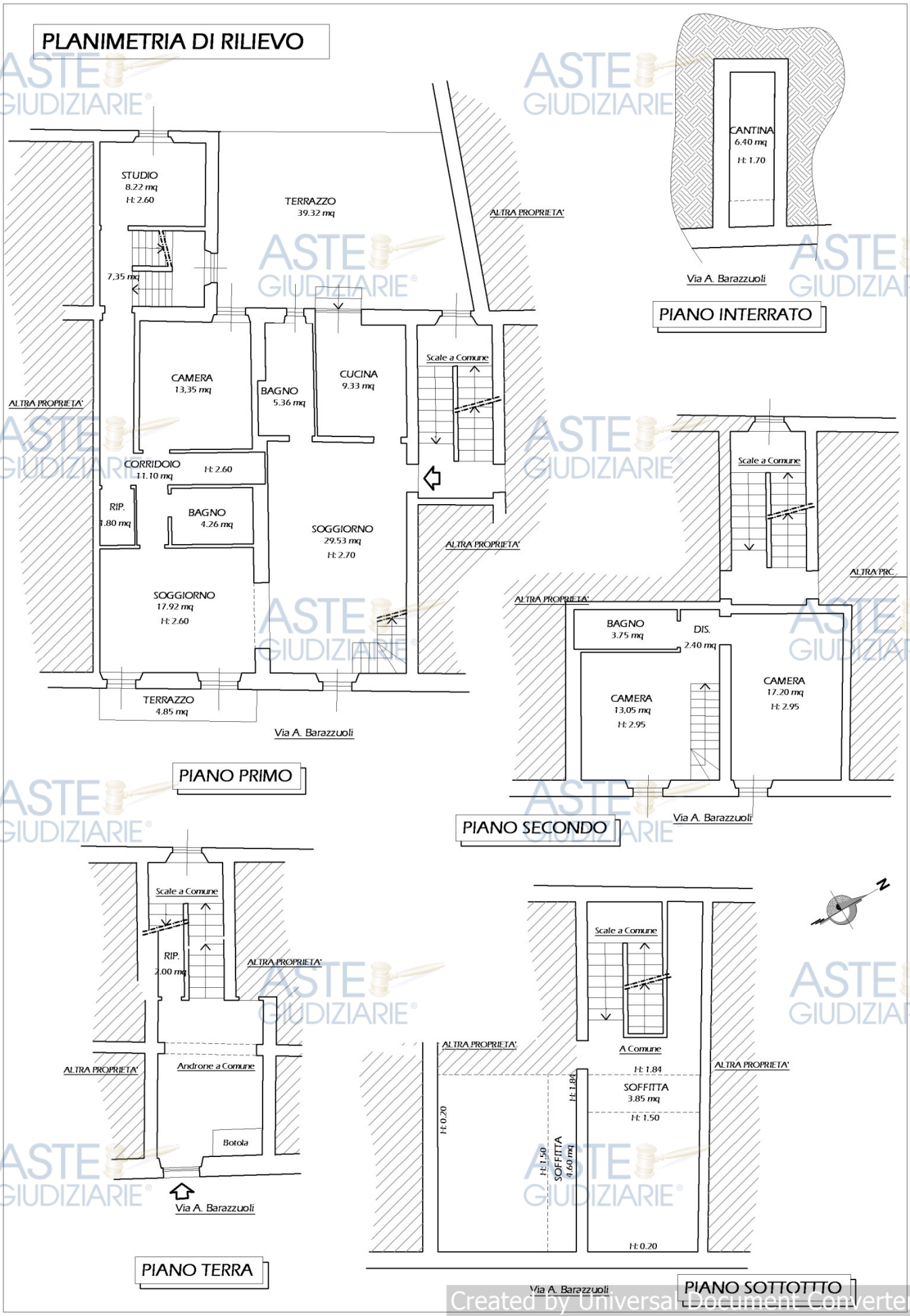
CALCOLO CONSISTENZA					
Unità N	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
Piano Seminterrato 1					
1	Cantina	6.40	7.50	25%	1.87
Piano Terreno					
2	Ripostiglio/Magazzino	2.00	2.30	25%	0.57
Piano 1°					
3	Appartamento	131,20	109,95	100%	109,95
4	Terrazza fronte Via Barazzuoli	39,30	39,30	25,00 mq30%	7.50
5	Terrazza laterale	11,60	11,60	25,90 10%	2.59
Piano 2°					
6	Appartamento	39.15	50.95	100%	50.95
Piano soffitte					
39	Soffitta solo porzione con h >1.50		8.45	25%	2.11
	TOTALE				**175.54**

Di seguito si riporta la planimetria di rilievo dalla quale sono state desunte le superfici sopra indicate.

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

PLANIMETRIA DI RILIEVO



Created by Universal Document Converter

Studio Tecnico Dr. FLAVIO AGNORELLI - sede legale, Via Mocarellino 24 - 53036 POGGIBONSI (SI)
P.I. 01279020521 - C.F. GNRFLV82H10I726S-
Iscritto albo dei Geometri Laureati di Siena n°1353 – Iscritto Albo CTU di Siena n°249.

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

1.4 – Uso ed occupazione degli immobili

Il fabbricato risulta libero.

1.5 – Accertamenti di carattere urbanistico

1.5.1 – Storia urbanistica del bene

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano inserite in un fabbricato di maggiore consistenza edilizia, presumibilmente realizzato in epoca antecedente al 01/09/1942, come desumibile dalla documentazione aerofotogrammetrica disponibile (volo 1954).
Successivamente alla realizzazione originaria, sul fabbricato risultano eseguiti interventi edilizi assentiti mediante i seguenti titoli abilitativi:

Prog.	Numero Pratica	Oggetto Pratica	Rich./Intestat.	Titolo Edilizio	Abitabilità
1	Licenza Edilizia N° 101/1965	Apertura di numero due finestrini	[redacted]	Licenza Edilizia N.del 26/07/1965	
2	P.E. N. 135 del 09/01/1968	Ampliamento di fabbricato	[redacted]	Permesso Edilizio N. 135 del 09/01/1968	
3	Art.26 Prot. N. 3018 del 27/07/1987	Demolire un parapetto per creare un arco e crearne un altro per creare un ripostiglio,inoltre intendo chiudere e aprire due porte su un parapetto.	[redacted]	Art.26 Prot. N. 3018 del 28/07/1987	
4	Autorizzazione Edilizia N. 24 del 20/10/1988	Sistemazione del tetto del fabbricato	[redacted]	Autorizzazione Edilizia N. 24 del 20/10/1988	
5	Autorizzazione Edilizia N. 00 del 07/10/1986	Istallazione di due controfinestre tra finesta e è perziana.	[redacted]	Autorizzazione Edilizia N. 00 del 07/10/1986 Prot. n° 4156/P	
6	Art.26 Prot. N. 4782 del 21/09/1990 (p.e. n°20)	Modifiche interne	[redacted]	Art.26 Prot. N. 4782 del 21/09/1990 (p.e. n°20	
7	Autorizzazione Edilizia N. 09/89 del 28/02/1990	Sistemazione Facciata	[redacted]	Autorizzazione Edilizia N. 09/89 del 28/02/1990 Prot. N.1053	
8	Concessione Edilizia N. 15/1991 del 06/04/1991(P.E. 12/1991)	Modifiche interne	[redacted]	Concessione Edilizia N. 15/1991 del 06/04/1991(P.E. 12/1991)	

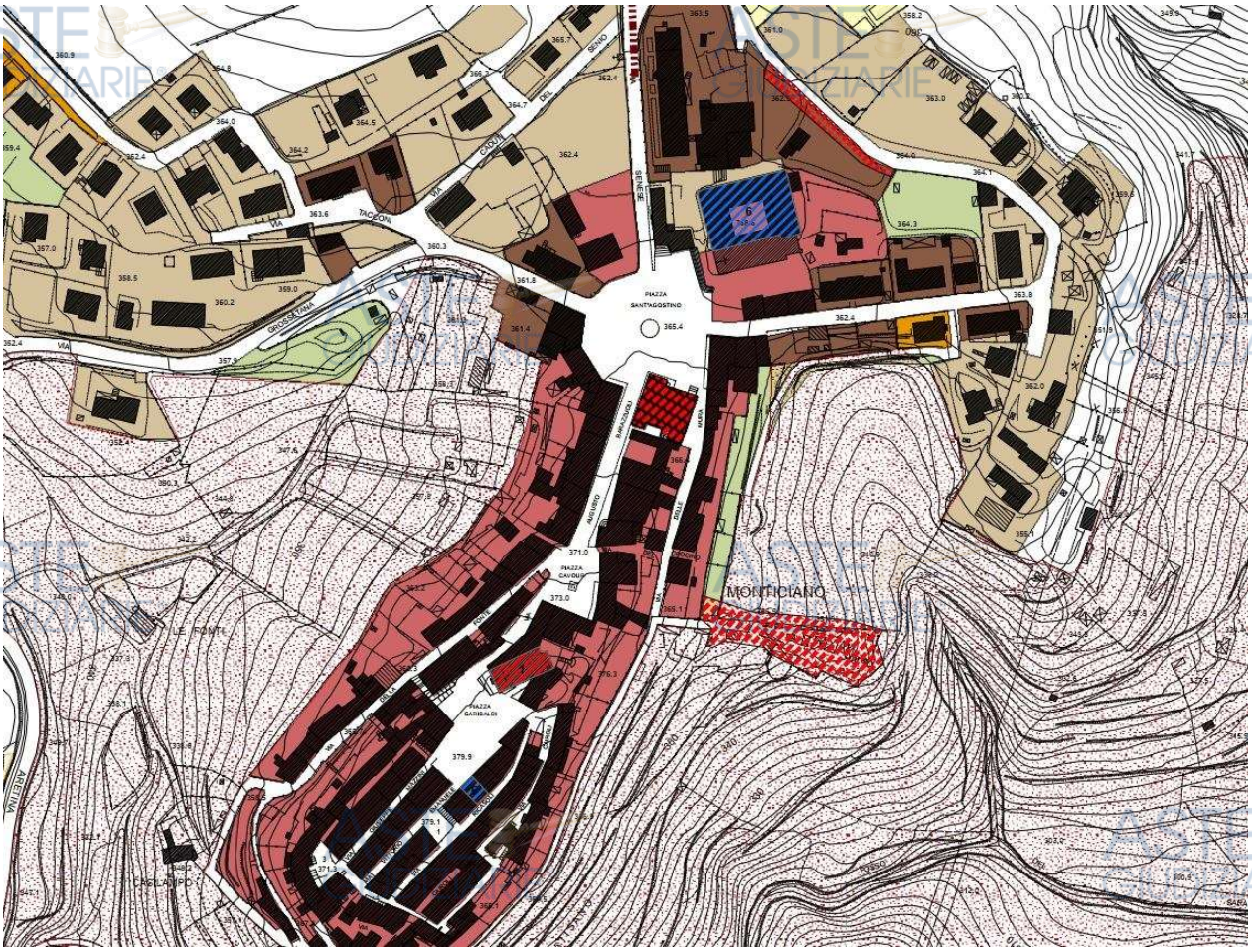
La copia dell'ultima Concessione Edilizia del 1991 è visibile consultando l'Allegato N. 4

1.5.2 – Situazione urbanistica del bene

Nel Comune di Monticiano è vigente il Piano Operativo Comunale dal Febbraio 2021. L'appartamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

oggetto di perizia è individuato nella Tav. PO1b e campitura di bordeaux classificandolo in zona T1 "Tessuti storici a maglia stretta della città murata", e Classificato in area CI1 "Centri Storici" di cui alle NTA art. 37.



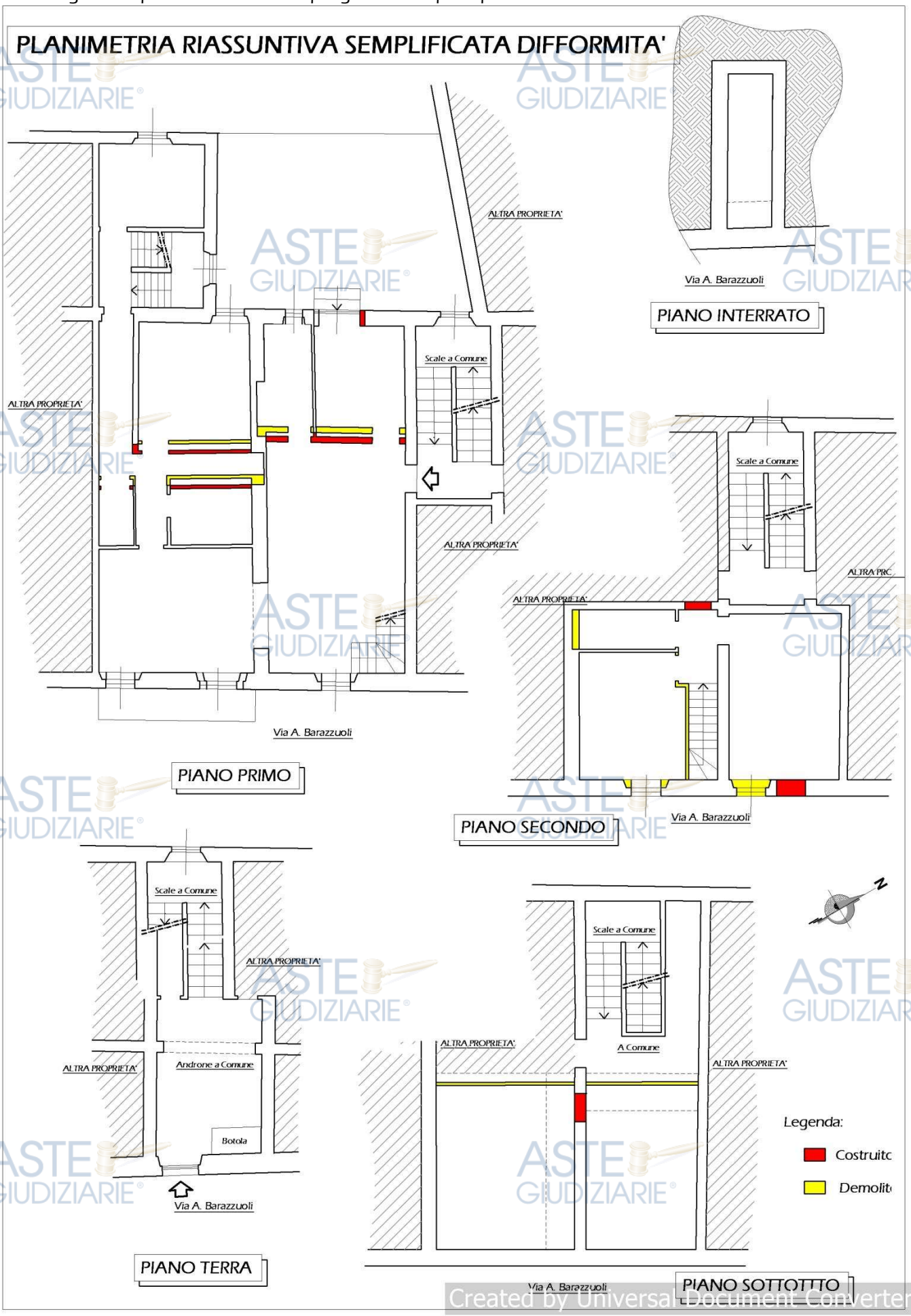
Dall'analisi della pianificazione urbanistica comunale, del Piano Paesaggistico Regionale e delle banche dati territoriali consultate, si rileva che l'immobile in esame non è interessato da vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Parte III), né ricade in aree tutelate per legge o sottoposte a specifici provvedimenti di tutela.

1.5.3 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative

Nel corso dell'analisi comparativa tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite mediante ricerca storica, sono emerse alcune difformità. In particolare, si evidenzia che le dimensioni complessive dell'unità immobiliare risultano lievemente difformi rispetto a quanto rappresentato negli atti assentiti; tali scostamenti appaiono tuttavia contenuti entro i limiti delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e, pertanto, non configurano violazioni edilizie di carattere sostanziale. Si rileva inoltre lo spostamento di una finestra al piano secondo e di una portafinestra prospiciente la terrazza su Via Barazzuoli rispetto alla posizione originariamente assentita. Tale modifica del prospetto, in assenza di idoneo titolo abilitativo, configura una difformità edilizia. Infine, si riscontra una diversa distribuzione interna degli spazi, con particolare riferimento alla tramezzatura, che presenta variazioni sia nella configurazione che nella consistenza rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali depositati. Tale difformità è riconducibile a interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza o in difformità dal titolo edilizio.Si segnalano, inoltre, lievi imprecisioni grafiche e rappresentative, verosimilmente riconducibili alle modalità di redazione degli elaborati dell'epoca di presentazione della pratica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

Di seguito si riporta uno schema riepilogativo delle principali difformità rilevate.



Created by Universal Document Converter

Studio Tecnico Dr. FLAVIO AGNORELLI - sede legale, Via Mocarellino 24 - 53036 POGGIBONSI (SI)
P.I. 01279020521 - C.F. GNRFLV82H10I726S-
Iscritto albo dei Geometri Laureati di Siena n°1353 – Iscritto Albo CTU di Siena n°249.

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

Con riferimento alla regolarizzabilità delle difformità riscontrate, si evidenzia che:

- gli scostamenti dimensionali, rientrando nelle tolleranze costruttive, non necessitano di specifico titolo in sanatoria;
- le modifiche interne e di prospetto, ove conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia alla data attuale, risultano potenzialmente sanabili mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria (SCIA in sanatoria o altro strumento previsto);

In merito ai costi di regolarizzazione, si fornisce una stima di massima, suscettibile di variazioni in funzione delle specifiche condizioni dell'immobile e dei regolamenti comunali:

- sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria: circa € 1.032,00 (importo minimo previsto dalla normativa nazionale, salvo diverse determinazioni locali);
- diritti di segreteria e istruttoria comunale: € 100,00;
- onorari tecnici (rilievo, redazione elaborati grafici, asseverazione e presentazione pratica, idoneità statica): € 2.100,00 oltre accessori di legge;

Pertanto, il costo complessivo per la regolarizzazione può essere stimato in un intervallo compreso tra circa € 3.232,00, oltre eventuali ulteriori spese connesse a specifici vincoli (es. paesaggistici) o richieste integrative da parte dell'Ente. Resta in ogni caso demandata agli enti competenti la valutazione definitiva in merito alla sanabilità delle opere, nonché alla quantificazione puntuale delle sanzioni amministrative dovute.

1.5.4 - Attestazione di prestazione energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare oggetto di stima è stato redatto dal sottoscritto CTU in data 24/04/2026, nel rispetto della normativa vigente.
L'immobile risulta classificato in classe energetica G, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 211,79 kWh/m² anno.
Regolarmente trasmesso telematicamente al SIERT Toscana in data 24/04/2026, L'APE id: 0001023146 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.39/2005 n. 000383423.
Si precisa che la valutazione energetica è stata effettuata sulla base delle condizioni rilevate al momento del sopralluogo e della documentazione reperita, in assenza di certificazioni complete sugli impianti, assumendo pertanto alcune caratteristiche in via convenzionale secondo normativa.

La copia dell'APE è visibile consultando l'Allegato N. 5

1.6 – Stima del valore dei beni

1.6.1 – Metodo di stima

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato, della sua posizione rispetto alle principali vie di comunicazione,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.

Il metodo di stima adottato è quello del Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento definiti dall' IVS (International Valuation Standard Council of London), in quanto il MCA ha il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento, nonché indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (comparabili) rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (Subject). Il MCA è un metodo comparativo pluri-parametrico fondato sull'assunto che il prezzo dell'immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La singola caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Al prezzo di mercato verranno poi detratti i costi di smaltimento dei rifiuti presenti nell'immobile al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene.

1.6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Ai fini dell'applicazione del Market Comparison Approach (MCA), è necessario individuare un insieme di "comparabili", ovvero immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima. Attraverso l'applicazione di specifiche procedure di aggiustamento, tali comparabili consentono la determinazione del valore di mercato unitario e, conseguentemente, del valore di mercato complessivo del bene. Per l'individuazione dei comparabili sono stati consultati i principali portali immobiliari nazionali, in particolare Immobiliare.it e Idealista. Non è stato invece possibile reperire informazioni tramite agenzie immobiliari operanti a livello locale, in quanto le compravendite dell'area risultano gestite prevalentemente da intermediari con sede nel comune di Siena. I contatti avviati con tali operatori non hanno consentito di ottenere elementi utili all'analisi del mercato locale, caratterizzato da una domanda contenuta e da una limitata dinamicità delle transazioni. Pertanto, dai sopracitati portali sono stati individuati quattro immobili comparabili aventi caratteristiche ritenute assimilabili a quello oggetto di stima. Su tali comparabili è stata successivamente effettuata un'analisi comparativa mediante l'applicazione di coefficienti di aggiustamento e la determinazione di una media ponderata dei valori unitari, al fine di pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

Tipologie di coefficienti di aggiustamento e valori adottati

Nel presente elaborato estimativo i coefficienti di aggiustamento sono stati applicati in forma moltiplicativa, assumendo come riferimento l'immobile oggetto di stima (coefficiente unitario = 1,00). I valori dei coefficienti attribuiti ai comparabili sono stati determinati sulla base delle differenze riscontrate rispetto al subject e ricompresi nei seguenti intervalli di riferimento:

1. Coefficiente di stato manutentivo: 0,85 – 1,10
2. Coefficiente di vetustà: 0,85 – 1,05
3. Coefficiente di piano: 0,90 – 1,05
4. Coefficiente dotazioni accessorie: 0,85 – 1,15
5. Coefficiente energetico: 0,90 – 1,05

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

Tabella dei comparabili con coefficienti applicati

N.	Fonte	Descrizione posizio	Valore	€/m² base	Coeff. 1.	Coeff. 2	Coeff. 3	Coeff. 4	Coeff. 5	Coeff. Tot.	€/m² Agg.
1	Idealista	Casale via delle Mura, Centro, Monticiano, 3 locali, 89 m²	€82.000,00	920	0,85	0.90	0.90	0.95	1,00	0.92	845
2	Idealista	Appartamento in vendita in Via Agostino Barazzuoli s.n.c Monticiano 136 mq 8 locali Box compreso	€160.000,00	1.175	0.85	0.85	0,90	0.85	0.90	0,87	1.010
3	Immobiliare.it	MONTICIANO VENDESI APPARTAMENTO DI 85 MQ TOTALMENTE RISTRUTTURATO	€ 88.000,00	1.035	0,85	0,85	1.00	0.90	0,85	0,89	910
4	Immobiliare.it	Quadrilocale in vendita in Via A. Barazzuoli, 8 Monticiano 100.000 € 140 mq 4 locali1° piano senza ascensore- Box compreso	€100.000,00	715	1,00	1.00	1,00	0.90	1,00	0,98	700
					Valore Mediato di Mercato						865,00

La copia delle schede dei comparabili è visibile consultando l'Allegato N. 6

È stato inoltre considerato un coefficiente di trattabilità delle compravendite, assunto su base statistica per l'anno 2026, pari al 9,7%, applicato al fine di tenere conto della fisiologica differenza tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivamente conclusi sul mercato. A seguito di tale considerazione il valore di mercato considerato per l'immobile in stima è di **€/mq 780,00** arrotondato.

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

1.6.3 – Determinazione del prezzo di mercato del bene

Prendendo a riferimento la superficie commerciale precedentemente calcolata e le considerazioni sui valori unitari di cui sopra, si avrà la valutazione complessiva dei beni oggetto di perizia. Il valore ricavato sopra va poi ulteriormente decurtato dei costi che il futuro acquirente dovrà necessariamente sostenere per regolarizzare i locali sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Di seguito la stima analitica del valore di mercato del bene

CALCOLO CONSISTENZA					
Unità N	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
Piano Seminterrato 1					
1	Cantina	6.40	7.50	25%	1.87
Piano Terreno					
2	Ripostiglio/Magazzino	2.00	2.30	25%	0.57
Piano 1°					
3	Appartamento	131,20	109,95	100%	109,95
4	Terrazza fronte Via Barazzuoli	39,30	39,30	25,00 mq30%	7.50
5	Terrazza laterale	11,60	11,60	25,90 10%	2.59
Piano 2°					
6	Appartamento	39.15	50.95	100%	50.95
Piano soffitte					
39	Soffitta solo porzione con h >1.50		8.45	25%	2.11
	TOTALE				**175.54**

Importo unitario assunto a base di stima €/mq	€ 780,00
Valore totale al lordo delle detrazioni	€ 136.921,20
Detrazione - spese per ripristino conformità catastale	-€ 1.070,00
Detrazione - spese per regolarizzazione urbanistica	-€ 3.232,00
Valore commerciale del bene	€ 132.619,20
Valore commerciale del bene (arrotondato)	**€ 132.500,00**

Stima del valore di mercato del bene € 132.619,20 arrotondato per difetto ad ad € 132.500,00.

1.6.4 – Determinazione dei costi di smaltimento dei beni mobili presenti

Si ritiene tecnicamente giustificata l'eliminazione dei beni mobili presenti nell'immobile, in quanto in pessimo stato di conservazione, privi di valore economico e non suscettibili di recupero, al fine di rendere l'immobile libero e idoneo alla procedura esecutiva. Pertanto sarà necessario procedere alla loro rimozione mediante

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

smaltimento come rifiuti ingombranti presso centri autorizzati, stimando per tale intervento un costo complessivo pari a € 1500,00

1.6.5 – Determinazione del valore di mercato e considerazioni sulla commerciabilità del bene

Il più probabile valore di mercato del bene, pertanto, sarà dato dal prezzo di mercato determinato nel sovrastante paragrafo 1.6.3 a cui andranno detratti i costi per lo smaltimento dei rifiuti determinati a loro volta nel precedente paragrafo 1.6.4

Prezzo di mercato dell'immobile = € 132.500,00

Costi smaltimento rifiuti in cantiere = € 1.500,00

Valore di mercato del bene = € 132.500,00 – € 1.500,00 = € 131.000,00

A conclusione della presente perizia si attesta che il più probabile valore di mercato del bene, determinato in base alle condizioni di mercato attualmente riscontrabili nell'area di interesse, è pari a **€ 131.000,00 (centotrentunomila/00).**

Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione, della sua ubicazione, nonché delle attuali dinamiche del mercato immobiliare locale. Sono stati inoltre considerati i valori desunti da transazioni comparabili relative a beni similari per tipologia, consistenza e localizzazione.

Il valore sopra indicato deve intendersi come il più probabile prezzo di realizzo in una libera contrattazione tra parti consapevoli e informate, in assenza di condizioni di urgenza o vincoli particolari.

La presente stima è riferita alla data odierna e potrà subire variazioni in funzione di eventuali mutamenti delle condizioni di mercato, dello stato del bene o del contesto economico generale.

La perizia è redatta in buona fede e sulla base delle informazioni e della documentazione disponibile al momento della valutazione.

Poggibonsi li, 24/04/2026

Il tecnico incaricato
Dott. Flavio Agnorelli

Studio Tecnico Dr. FLAVIO AGNORELLI - sede legale, Via Mocarellino 24 - 53036 POGGIBONSI (SI)
P.I. 01279020521 - C.F. GNRFLV82H10I726S-
Iscritto albo dei Geometri Laureati di Siena n°1353 – Iscritto Albo CTU di Siena n°249.
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2

PARTE 2 – RIEPILOGO

2 – CONCLUSIONE

2.1 – Analisi conclusive

La presente Relazione Peritale è stata redatta su specifico incarico del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Marta Dell'Unto, nell'ambito della procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 74/2025 presso il Tribunale di Siena. La relazione è finalizzata esclusivamente alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima; ogni diverso utilizzo è da ritenersi improprio. Considerato che la presente relazione è riferita al mese di aprile 2026 e che alcuni dei dati in essa contenuti potrebbero essere soggetti a variazioni, anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di verificarne l'attualità al momento dell'effettivo utilizzo.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con la dovuta diligenza e perizia, il sottoscritto resta sin d'ora a disposizione per eventuali ulteriori verifiche, precisazioni o chiarimenti che si rendessero necessari.

2.2 – Elenco Allegati

1. Documentazione catastale:
   a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
   b. Visura catastale storica
   c. Planimetria catastale dell'unità immobiliare in scala 1:200
2. Copia atti di compravendita:
   a. Atto Compravendita Rep.1387 Racc.550 del 31/03/1990
   b. Atto Donazione Rep.14913 Racc.6448 del 08/12/1990
3. Copia Iscrizioni Ipotecarie:
   a. Elenco Note del Ventennio
   b. Iscrizione ipotecaria per ipoteca volontaria
4. Copia Pratiche Edilizie:
   a. Copia concessione edilizia ed elaborato grafico di progetto C.E. n°15/1991
5. Copia APE.
6. Schede dei comparabili.
7. Documentazione Fotografica con punti di vista fotografici

Poggibonsi li, 24/04/2026

Il tecnico incaricato
Dott. Flavio Agnorelli

Studio Tecnico Dr. FLAVIO AGNORELLI - sede legale, Via Mocarellino 24 - 53036 POGGIBONSI (SI)
P.I. 01279020521 - C.F. GNRFLV82H10I726S-
Iscritto albo dei Geometri Laureati di Siena n° 1353 - Iscritto Albo CTU di Siena n°249.

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

Firmato Da: FLAVIO AGNORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 252b5710da77e532ed7879e522f7deb2