

## **TRIBUNALE DI SIENA**

### **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

#### **Esecuzione Immobiliare RG n. 121/2024**

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

#### **PERIZIA IMMOBILIARE**



Siena, li 02.06.2025



L'Esperto stimatore  
Geom. Simonetta Cresti



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 3
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 4
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 5
4)Elenco formalità pregiudizievoli	Pag. 6
5)Composizione dei lotti di vendita	Pag. 7
6)Descrizione lotto di vendita	Pag. 8
7)Oneri condominiali	Pag. 13
8)Verifica diritti di terzi	Pag. 14
9)Vincoli sovraordinati	Pag. 14
10)Accertamenti urbanistici	Pag. 14
11)Determinazione del prezzo di mercato	Pag. 25
12)Determinazione del prezzo di vendita	Pag. 26



## 1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. del 14.01.2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Esperto stimatore nell' Esecuzione Immobiliare n. 121/2024 ponendomi i quesiti di rito, relativi all'immobile oggetto di pignoramento immobiliare di cui alla nota di trascrizione RG 6694, RP 4715 del 15.07.2024 :

-Diritto di proprietà 1/1 c

dell'immobile ubicato in Poggibonsi (SI) Via Giovanni Pascoli n.25  
, censito al C.F. di detto comune

-F°18 , p.lla 343,Sub. 6 e 9 (graffati) , cat. A/4, vani 5,5

\*\*\*\*\*

**a**-Prestato giuramento il 15.01.2025, la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare:

i dati riportati nel pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura .Non si rilevano carenze nella documentazione versata in atti

**b**-Preliminarmente la scrivente ha esperito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate in merito alla sussistenza di eventuali contratti di locazione immobiliare in essere. L'immobile non risulta concesso in locazione . cfr all.4



## **2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI**

### **Abitazione di tipo popolare , posta al p.T. del fabbricato di Via Giovanni Pascoli n.25, Poggibonsi**

C.F. Comune di Poggibonsi

F° 18, p.lla 343, sub.6 e 9 (graffati) cat. A/4, cl.3, vani 5,5, sup. tot. mq. 98, sup.escluse aree scoperte mq. 93, R. €. 383,47

L'attuale identificativo catastale trae origine da variazione modifica identificativo del 29/08/2006 Pratica n. SI0066990 in atti dal 29/08/2006 (n.16033.1/2006) con la quale veniva sostituito l'identificativo precedente F° 18, p.lla 372,Sub.8 e p.lla 375 (graffati).

La consistenza dichiarata trae origine da denuncia di variazione del 20/05/1999 in atti dal 20/05/1999 per AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. B00974.1/1999) dell'immobile predecessore censito al F°18, p.lla 372 Sub.2 e p.lla 375 (graffati) già presente alla data di impianto meccanografico del 30.06.1987

#### ***Verifica conformità catastale***

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta la conformità dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio in data 20.05.1999.

Nello specifico si evidenziano.

La trasformazione della finestra della cucina in porta finestra; la controsoffittatura dell'ingresso; la suddivisione di una camera da letto, in tre distinti ambienti , realizzata mediante pareti in cartongesso ed infine la realizzazione di quattro gradini esterni.

Non si procede all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto le modifiche intervenute non sono conformi ai titoli edilizi abilitativi.

#### ***Intestazione catastale:***



**N.B.** Si evidenzia che l'elaborato planimetrico relativo al mappale F°18, p.lla 343 depositato al C.F. non è aggiornato

### **3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI**

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

#### **Indicazione analitica dei passaggi di proprietà**

L'appartamento è di proprietà c  
separazione dei beni, per essere

, con atto di compravendita a rogito Notaio Strato  
Cangiano di Radda in Chianti (SI) del 05.08.2008, , trascritto a Siena il

-A , la piena proprietà dell'immobile censito al C.F. F°18,  
p.lla 343 Sub. 6 e 9 graffati (già p.lla 372 Sub.2 e p.lla 375 graffati) era così pervenuto:

•per la quota di proprietà indivisa di  $\frac{1}{2}$  da

' con atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Pescatori di  
Poggibonsi, del 12.12.1997, registrato a Poggibonsi

•in parte a per la  
quota di 4/12 ciascuno di piena proprietà per successione , in morte di

registrata all'Ufficio del Registro di Poggibonsi

Risulta trascritta in data 11.02.2025 ai , accettazione tacita dell'eredità in



Risulta trascritta in data 11.02.2025 , accettazione tacita dell'eredità in

•in parte a

, per la quota di proprietà indivisa di 1/6 ciascuno della piena  
proprietà , per successione

Risulta trascritta in data 11.02.2025 ai nn. , accettazione tacita dell'eredità in  
morte di

Risulta trascritta in data 11.02.2025 ai nn. , accettazione tacita dell'eredità in  
morte di

#### **4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

1-Iscrizione contro , del 31.07.2009 (Atto notaio Cangiano Strato di  
Radda in Chianti del 29.07.2009 ) di ipoteca volontaria a favore di  
, derivante da concessione  
a garanzia di mutuo capitale €. 211.000,00 totale €. 422.000,00 della durata di anni 30,  
contro I

, gravante per le rispettive quote di proprietà indivisa 1/2 ciascuno in  
regime di separazione dei beni, sull'immobile ubicato in Poggibonsi, censito al C.F. F° 18,  
p.IIa 343 Sub.6 e Sub.9 (graffati) cat. A/4, vani 5,5 (cfr all.6)



Segue :

iscrizione contro 4 del 19.06.2024 (Atto notaio Cangiano Strato di Radda  
in Chianti del 29.07.2009 rep. n. ) di ipoteca volontaria a favore di  
derivante da concessione a  
garanzia di mutuo capitale €. 211.000,00 totale €. 422.000,00 della durata di anni 30 (in  
rettifica alla formalità di riferimento Iscrizione del 31/07/2009), contro  
, debitore ipotecario gravante per quota 1/1 sull'immobile ubicato in  
Poggibonsi, censito al C.F. F° 18, p.IIa 343 Sub.6 e Sub.9 (graffati) cat. A/4, vani 5,5 e  
, debitore  
non datore di ipoteca (cfr all.7)

\*\*\*\*\*

2- Trascrizione contro 5 del 15.07.2024 (Atto Tribunale di Siena  
rep. n. 1741 del 24.06.2024) per verbale di pignoramento immobili a favore di  
gravante  
sull'immobile ubicato in Poggibonsi (SI), Via Giovanni Pascoli, 25 censito al C.F. F° 18,  
p.IIa 343 Sub.6 e Sub.9 (graffati), cat. A/4, vani 5,5 (cfr.all.8)

\*\*\*\*\*

## 5-COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il pignoramento immobiliare colpisce la piena proprietà di unica unità immobiliare, pertanto  
si procede alla composizione **UNICO LOTTO DI VENDITA** come segue:

•Piena proprietà di appartamento di tipo popolare situato al p. terra di più ampio stabile  
ubicato in Poggibonsi (SI) , Via Giovanni Pascoli n.25, censito al C.F. di detto comune :  
F° 18, p.IIa 343, sub.6 e 9 (graffati) cat. A/4, cl.3, vani 5,5, sup. tot. mq. 98, sup.escluse  
aree scoperte mq. 93, R. €. 383,47



## 6-DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Alle ore 9,30 del 26.03.2025 la scrivente ha effettuato accesso all'unità abitativa oggetto di procedura . Sul posto era presente , proprietario debitore, ivi residente con il proprio nucleo familiare. (cfr all.1)

### •Dati catastali

F° 18, p.lla 343, sub.6 e 9 (graffati) cat. A/4, cl.3, vani 5,5, sup. tot. mq. 98, sup.escluse aree scoperte mq. 93, R. €. 383,47

•Confini: Via Giovanni Pascoli , vano scala condominiale,

s.s.a



Estratto di Mappa catastale F° 18, p.lla 343





### Inquadramento

#### •Ubicazione

L'appartamento insiste al piano terra di più ampio stabile condominiale , ubicato in Via Giovanni Pascoli n.25, quartiere semicentrale di Poggibonsi a prevalente destinazione residenziale.

La zona , molto tranquilla e riservata è situata a due passi dal centro della cittadina e dai principali servizi, quali, supermercati, scuole, istituti di credito , infrastrutture pubbliche , attività commerciali e stazione ferroviaria.

L'intero quartiere è caratterizzato da edifici in aggregazione seriale, elevati su due o tre piani fuori terra , costruiti negli anni 60 e '70 del secolo scorso.

Via G. Pascoli è una strada ampia e ben illuminata , dotata di parcheggi pubblici su ambo i lati. Ulteriore parcheggio pubblico è situato lungo la traversa di Via Boccaccio che collega ai giardini pubblici di quartiere.



### **•Verifica dello stato esterno dell'edificio**

Trattasi di edificio in linea avente struttura portante in muratura di pietra e laterizi pieni e forati, solai in latero cemento, tetto a falde inclinate in latero-cemento , soprastante massetto in cls , manto di copertura in tegole e coppi, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Due facciate sono in aderenza ad altri fabbricati , le ulteriori (prospetto frontale e prospetto tergale ) sono intonacate e tinteggiate.

Nel prospetto principale le aperture sono di uguali dimensioni e distribuite simmetricamente su tutti i livelli di piano. Il portoncino di accesso al vano scala condominiale è in legno a due ante, le finestre sono in legno e vetro camera, oscurate da avvolgibili in plastica.

L'immobile, distribuito su tre piani fuori terra (oltre sottotetto) è suddiviso in 6 appartamenti.

Il portone principale immette all'ingresso comune, dotato di pavimento in mattonelle di graniglia, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Infondo al corridoio sono situati una porta di servizio in legno che collega agli scoperti di pertinenza delle abitazioni ed il vano scala che conduce ai piani superiori. Anche il vano scala dispone di pareti e soffitto intonacati e tinteggiati ed è areato da finestre. Gradini e pianerottoli sono pavimentati con mattonelle di graniglia. Nella scala è presente un montascale meccanizzato di proprietà esclusiva di un condomino. Ingresso e vano scala constano di impianto elettrico autonomo sottotraccia con contatore allocato a parete nell'ingresso ed impianto citofonico .

Gli scarichi fognari dell'immobile convergono in un pozzo nero condiviso con lo stabile attiguo.

Le parti a comune dell'edificio compatibilmente alla vetustà delle finiture , risultano in normale stato conservativo.

### **•Descrizione dell'appartamento**

L'appartamento insiste al p.terra dell'edificio ed è composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, due camere matrimoniali, bagno e ripostiglio. Completa la



consistenza immobiliare lo scoperto di pertinenza ove insiste un manufatto in lamiera (ripostiglio)

### Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento, così come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla sommatoria:

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

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

-della superficie del resede di pertinenza computata in misura del 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%

### CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H. mt.	S.L. mq.	COEFF.	S.C. mq.
<b>Abitazione</b>					
1)Ingresso	3,90	2,70			
2)cucina	13,30	3,48			
3)soggiorno	18,60	3,47			
4)disimpegno	2,80	2,35			
5)bagno	5,00	3,24			
6)camera	17,00	3,49			
7)ripostiglio	3,00	3,49			
8)camera	16,80	3,49			
Somma parziale	80,40		87,00	100%	<b>87,00</b>
9)rip. esterno	9,28	h.m.2,10	9,45	20%	<b>1,89</b>
10)resede	63,35		63,35	15%	<b>9,50</b>
<b>TOTALE S.C.</b>					<b>98,39</b>

Arrotondata per difetto a mq. 98,00

E.I. Rg.121/2024 Tribunale di Siena



La superficie commerciale dell'appartamento si attesta in **mq. 98,00**

### **Finiture interne**

L'abitazione dispone di pavimenti in mattonelle di gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porta di accesso e porte interne in legno, finestre in legno e vetro camera a basso spessore oscurate da veneziane e tapparelle in pvc.

La cucina presenta rivestimenti di parete in mattonelle di gres , così come il servizio igienico, dotato di areazione naturale ed accessoriato con box doccia, lavabo , bidet e w.c.

Come meglio argomentato al paragrafo 10 della presente , la camera da letto attigua al soggiorno è stata suddivisa da pareti in carton-gesso che hanno dato luogo ad un disimpegno di mq. 2,10 ad un ambiente finestrato di mq. 8,00 e ad un ambiente di mq 6,10 che prende luce indiretta dall'altro locale. Il tutto in assenza di giusto titolo edilizio.

L'ingresso ed il disimpegno della zona notte constano di controsoffitto in carton –gesso.

### Impianti

L'unità abitativa dispone di adduzione idrica da acquedotto comunale; scarichi fognari allacciati al pozzo nero condominiale; impianto elettrico autonomo sottotraccia (non è stato reperito il certificato di conformità) ; antenna tv; impianto di riscaldamento e produzione acs , alimentato a metano con caldaia a parete allocata nella facciata tergo dell'edificio e termosifoni in alluminio anodizzato; impianto di climatizzazione a pompa di calore con macchinario allocato nello scoperto di pertinenza e n.3 split a parete rispettivamente collocati nelle camere da letto e nel soggiorno.

### **Resede e ripostiglio esterno**

Nella cucina dell'abitazione è situata una porta finestra dalla quale, discendendo 4 gradini esterni , si raggiunge il resede di pertinenza .

Lo scoperto di forma rettangolare , costituisce porzione di più ampia corte esterna , perimetrata su tutti i lati dall' edificato circostante e suddivisa in tre porzioni (proprietà esclusive)

L'accesso agli spazi esterni, di pertinenza esclusiva di tre dei sei appartamenti che insistono nel fabbricato (p.lla 343 Sub. 7, 8, e 9) è dato dalla porta di servizio situata al p.



terra del corridoio condominiale che immette ad un marciapiede pavimentato, anch'esso in proprietà esclusiva (per la superficie di loro spettanza) dei Sub. 7, 8 e 9 della p.lla 343.

Trovandosi in posizione centrale, la porzione di marciapiede in capo al Sub. 9 è gravata da servitù di passo pedonale a favore dei resedi Sub. 7 e 8 (servitù per destinazione del padre di famiglia non costituita formalmente).

Il sub. 9, della superficie complessiva di mq. 73,00 circa è recintato su tre lati da pali in ferro e rete a maglia sciolta e pavimentato con mattonelle di cemento poggianti sul terreno.

Al suo interno insiste un manufatto precario (box in lamiera ) della superficie di mq. 9,45 ed h.media di ml. 2,10 , poggiate su basamento in conglomerato cementizio .

Attigua al box è situata una pedana (mq. 3,00 circa) con pavimentazione non permeabile in mattonelle di cotto, sulla quale è allocato un barbeque prefabbricato.

Parte del resede è schermato da tettoia realizzata in pannelli sandwich sorretti da intelaiatura in pali di ferro.

#### Stato manutentivo

Compatibilmente al grado di vetustà di finiture interne ed impianti, l'appartamento versa in normali condizioni di manutenzione , benché si rilevi la presenza di umidità di risalita lungo la parete lato strada del vano soggiorno.

#### **Stato d'occupazione**

L'immobile è arredato e occupato dal \_\_\_\_\_ , proprietario debitore , ivi residente con il proprio nucleo familiare .

#### **Attestato di prestazione energetica**

Bene privo di attestato di prestazione energetica

#### **7- ONERI CONDOMINIALI**

Lo stabile ove insiste l'appartamento non è costituito in Condominio . Le spese di gestione ordinaria di natura comune sono relative solo al consumo di energia per illuminazione del



vano scala comune . L'utenza risulta intestata al debitore che ripartisce i costi in eguali quote tra le 6 unità immobiliari che insistono nell'edificio .

## **8-VERIFICA DIRITTI DI TERZI**

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

## **9-REGIME VINCOLISTICO**

L'edificio non ricade in zona sottoposta a regime vincolistico

Zona sismica 3

## **10-ACCERTAMENTI URBANISTICI**

In base al P.O.C. vigente al Comune di Poggibonsi , l'edificio ricade in zona Tessuto Urbano di formazione recente, UTOE 1-Poggibonsi, edifici in aggregazione seriale con tipologia d'impianto , numero regesto 398, categoria di intervento ammesso di tipo Rc2- Riorganizzazione funzionale con limitati interventi incidenti sugli elementi strutturali , normata dagli art. 9/12/23 delle N.T.A.

### **Art. 12 Interventi di conservazione**

•Rc2 - Riorganizzazione funzionale con interventi incidenti sugli elementi strutturali con miglioramento dei caratteri tipologici e formali

Sono gli interventi complessivamente finalizzati alla riqualificazione dell'organismo edilizio, anche attraverso la sua riorganizzazione funzionale, con limitati interventi sugli elementi strutturali finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario ed al miglioramento sismico, ad una diversa articolazione spaziale e distributiva, all'accorpamento o alla divisione delle unità immobiliari esistenti. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche ed architettoniche degli organismi edilizi, e potranno prevedere anche modifiche strutturali quali: aperture nei setti portanti interni, realizzazione di scale interne, modeste modifiche alla quota dei solai, laddove compatibili con gli elementi costruttivi da conservare (volte, solai e pareti decorate, ecc.). Sono ammesse nuove aperture o la modifica di quelle



esistenti purché coerenti al tipo edilizio e nel rispetto dell'organizzazione architettonica e dei caratteri formali, tipologici e dimensionali dell'organismo edilizio e dei prospetti.

### **Art. 23 Tessuto urbano di formazione recente**

1. Il tessuto di formazione recente, corrispondente al Tessuto recente di prima periferia di PS, si è prevalentemente formato a seguito di atti di pianificazione (PRG o Piani di Lottizzazione), progressivamente succedutisi dal dopoguerra fino agli ultimi decenni. Il tessuto è caratterizzato da edilizia seriale aggregata, edifici residenziali originati da lottizzazioni e progetti unitari, edilizia di completamento e saturazione. L'impianto urbano, fortemente densificato e condizionato dalla presenza della ferrovia che opera una cesura fra le due parti della città, si caratterizza per la configurazione consolidata, mentre il patrimonio edilizio non presenta elementi di particolare valore architettonico. Tali ambiti sono assimilati alle zone omogenee B di cui al D.M. 1444/68. Il P.O. integra e specifica gli obiettivi e gli indirizzi del P.S., attraverso l'analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT "Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea". In particolare:

- nell'ambito urbano di Poggibonsi gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto e TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali;
- nell'ambito urbano di Bellavista e Staggia Senese gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno essere realizzati in coerenza con gli obiettivi relativi alle tipologie TR 4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata e TR 5 Tessuto pavillonaire.

2. Il P.O. prevede operazioni di riqualificazione del tessuto, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che assicurino il rinnovo del patrimonio edilizio ed il suo miglioramento sia sotto il profilo strutturale ed ambientale che della qualità tipologica ed architettonica; gli interventi dovranno in generale essere rivolti ad assicurare il miglioramento delle prestazioni energetiche, il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi ed essere finalizzati al miglioramento dell'immagine urbana e delle relazioni paesaggistiche. La mobilità dovrà essere articolata in modo da favorire la separazione tra flussi urbani e locali, con particolare



attenzione alla creazione di percorsi protetti per la mobilità dolce, favorendo l'accessibilità alle diverse parti della città.

3. Sulla generalità del patrimonio edilizio diverso da quello di cui al successivo comma 4 sono possibili interventi fino alla integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, ed all'ampliamento, anche attraverso operazioni di accorpamento e rifusione di corpi edilizi. In presenza di volumi impropri, quali superfetazioni o manufatti incoerenti con la tipologia, sono ammesse limitate modifiche volumetriche o della sagoma, finalizzate alla contestualizzazione ed alla riqualificazione tipologica e formale dei manufatti incongrui. Gli interventi di cui sopra dovranno comunque essere attuati nel rispetto dei caratteri dell'impianto urbano consolidato, con particolare attenzione agli allineamenti rispetto alla viabilità ed agli spazi pubblici, alla continuità del tessuto edilizio, ai rapporti con l'edificato al contorno. Gli interventi di ampliamento non possono comportare un aumento di SE e VE superiore al 10% rispetto alla situazione esistente ed autorizzata. Al fine di incentivare il rinnovo e la riqualificazione del tessuto edilizio, in caso di integrale demolizione e ricostruzione, senza modifica del disegno dei lotti e comportanti solo adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, è ammesso un aumento fino al 15% rispetto ai suddetti parametri, purché non comporti aumento dei piani fuori terra superiore ad uno rispetto allo stato esistente, ferme restando le dotazioni obbligatorie di parcheggi pertinenziali previste nei casi di cui all'art. 38 comma 5 delle presenti norme. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII. All'interno del resede privato, nel rispetto della permeabilità, delle distanze dai confini (pari a 5 m) e delle ulteriori disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, è ammessa la realizzazione di una piscina di dimensioni non superiori a 30 mq, profondità di 1,5 m.

4. Gli elaborati grafici di PO individuano gli organismi edilizi e le parti di tessuto di valore storico, architettonico e testimoniale, per i quali tutti gli interventi devono essere attuati nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al precedente art. 17. Per gli edifici ed i complessi edilizi classificati "di rilevante valore" sono ammessi interventi fino al restauro conservativo come disciplinati all'art. 12 comma 4. Per gli edifici ed i complessi edilizi in aggregazione seriale con tipologia di impianto si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 12 comma 5. Per l'edilizia di intasamento si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 13 comma 4.



5. Per gli edifici residenziali con originaria tipologia mono o bifamiliare, dotati di proprio resede, anche qualora oggetto di frazionamenti successivi purché antecedenti alla data di adozione del PO, sono ammessi interventi di modesto ampliamento sul lotto o in altezza attraverso operazioni di riqualificazione degli immobili volti al miglioramento delle condizioni abitative. Tali interventi potranno anche determinare aumenti di VE e SE superiori ai limiti di cui al precedente comma 3, purché nel rispetto dell'indice di copertura non superiore al 40% del lotto, altezza massima non superiore a due piani fuori terra, indice di edificabilità fondiaria (IF) 3 non superiore a 0,5 mq/mq e un aumento massimo del 20% rispetto alla Volumetria Complessiva (VTot) legittimamente esistente, escluse le dotazioni di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 41 sexies della LU 1150/1942 e smi. Per tali ampliamenti valgono le disposizioni di cui all'art. 13 comma 1 punto VII e VIII.
6. Per gli organismi edilizi residenziali diversi da quelli di cui ai commi 4 e 5, ai fini della riqualificazione architettonica ed energetica ed in deroga ai parametri del comma 3, sono ammessi interventi di riconfigurazione unitaria dei prospetti, anche con interventi di "richiusura" dell'involucro, finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'edificio ed alla realizzazione di parti comuni, quali porticati e loggiati, controfacciate, ecc. Sono inoltre ammessi interventi di modifica della copertura al fine di poter realizzare spazi quali terrazze verdi e servizi comuni, nella misura massima del 30 % della superficie coperta, con altezza non superiore ai 3 m. Tali interventi non potranno determinare la formazione di nuove unità abitative. Ove la riqualificazione avvenga per parti, l'intervento dovrà essere inserito in un progetto generale condiviso da tutti i proprietari.
7. Per quelle aree individuate negli elaborati di PO come "Edifici ed aree di degrado e riqualificazione", gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3) e/o comportanti il mutamento di destinazione d'uso sono disciplinati ai sensi dell'art. 13 comma 8 delle NTA.
8. All'interno dell'ambito di cui al presente articolo è prevalente la funzione residenziale, in forma integrata con le attività commerciali di vicinato, direzionali e di servizio. I mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto della disciplina di cui all'art. 57 delle presenti norme.



9. Per l'area "ex B2" ubicata in via San Gimignano ed individuata con specifica simbologia negli elaborati grafici (PRU), è ammesso, subordinatamente a permesso di costruire convenzionato, il completamento degli interventi già previsti nella specifica scheda del previgente RU.

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

11. Nelle aree ricadenti nel perimetro dei vincoli ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004 e smi (DM 108/1965 e DM 228/1970) per l'installazione di impianti solari in copertura valgono le limitazioni di cui agli artt. 17 comma 7 e 53 delle presenti NTA. Nelle aree non interessate da tali vincoli è invece ammessa l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in copertura che dovrà essere progettata secondo le indicazioni di cui all'art. 17 comma 7 delle NTA.

In entrambe le aree sopra indicate è ammessa, quale misura integrativa dell'impianto in copertura o sostituiva dello stesso in caso di impossibilità data dalla classificazione dell'immobile, l'installazione di impianti fotovoltaici a terra o su pergolato con i criteri e le modalità definiti dalla normativa vigente in materia e sempre nei limiti di eventuali parametri urbanistici di zona. È consentita l'installazione di un singolo impianto a terra da realizzarsi nell'area o resede di pertinenza, con un limite di 20 Kw per unità immobiliare, fatta salva la specifica eccezione (\*) per



“aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico” prevista all’Allegato A della LR 11/2011. Gli impianti fotovoltaici a terra dovranno privilegiare l’utilizzo di superfici antropizzate, degradate o comunque non idonee ad altri usi e dovranno essere realizzati con sistemi fondali tali da ridurre al minimo la nuova impermeabilizzazione dei suoli e sostenere per quanto possibile la naturale infiltrazione delle acque nel sottosuolo.



Estratto P.O.C.

Dalle ricerche esperite presso il Comune di Poggibonsi , mediante accesso agli atti edilizi del 20.02.2025 è emerso quanto segue:

•Per la costruzione dell'intero stabile, in data 16.04.1958 il Comune di Poggibonsi ha rilasciato al \_\_\_\_\_ o il Nulla Osta lavori Edili N. 1697 (cfr all.10)



Segue Abitabilità N. 739 rilasciata dal Comune di Poggibonsi in data 01.03.1959

•In data 30.09.1986 il Sig. \_\_\_\_\_ e trasmetteva al Comune di Poggibonsi l'istanza di sanatoria edilizia pratica N. 2237/86 prot. n. 15636, ai sensi della L. 47/85, relativa alla costruzione abusiva di un capanno in lamiera all'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione posta in Via G. Pascoli n.25. All'istanza di sanatoria sono unite 2 ricevute di pagamento di Lire 110.000 (centodiecimila) e di Lire 2.000 (duemila) versate sul conto corrente postale n.255000 intestato all'Amministrazione - Oblazione Abusivismo Edilizio effettuati presso l'Ufficio Postale di Poggibonsi in data rispettivamente 26 agosto 1986 n.435 e 12 settembre 1986 al n.601, comprovanti l'avvenuto versamento dell'intera relativa oblazione. (cfr all.11)

Giusta concessione edilizia a sanatoria non è stata ancora rilasciata dal Comune di Poggibonsi.

Nella modulistica presentata dal Sig. \_\_\_\_\_ viene dichiarato che il manufatto è stato realizzato in epoca precedente il 01.09.1967, mentre nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà presentata al Comune di Poggibonsi in data 19.02.1998 prot. 003875 dal Sig \_\_\_\_\_, viene dichiarato che la data di ultimazione dell'intervento è il 1985.

In base a tale dichiarazione la sanatoria non sarebbe procedibile poiché la L.47/85 prevedeva quale data di ultimazione dell'opera abusiva il 01.10.1983.

Dalla cartografia storica del Comune di Poggibonsi riferita all'anno 1968 si evince che nell'area di interesse era presente un manufatto, meglio rappresentato nella cartografia storica del 1979.

Conseguentemente è da ritenere plausibile che la data di ultimazione dell'opera indicata dal Sig. \_\_\_\_\_ sia errata e che il manufatto sia stato realizzato o in epoca anteriore il 01.09.1967 (come dichiarato nella modulistica dal Sig. \_\_\_\_\_) o comunque entro il 01.10.1983.

Per il rilascio della concessione in sanatoria è necessario che il futuro proprietario produca nuova dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a correzione di quella presentata dal Sig \_\_\_\_\_, attestante l'anno di realizzo dell'abuso.



Chiaramente detta dichiarazione dovrà essere suffragata da opportuna documentazione (foto, cartografia dell'epoca ecc) .

Se viene dimostrato che l'opera è stata realizzata prima del 1.09.67 , come dichiarato nella modulistica dal Sig. \_\_\_\_\_ , per il rilascio della Concessione in sanatoria non è previsto il versamento di alcun ulteriore onere.

•In data 05.10.1993 il Sindaco del Comune di Poggibonsi rilasciava al Sig.

\_\_\_\_\_, richiedente in nome proprio e per conto dei proprietari del fabbricato condomniale di Via G. pascoli n.25, la C.E. in sanatoria n. 1004 relativa alla realizzazione della porta di collegamento del vano scala con lo scoperto di pertinenza del fabbricato. (cfr all.12)

•In data 23.10.2008 il Sig. \_\_\_\_\_ , ottenuta autorizzazione dai proprietari delle ulteriori unità immobiliari che insistono nel fabbricato \_\_\_\_\_ , presentava al Comune di Poggibonsi la pratica edilizia 08/0861 D.I.A. ai sensi dell'art. 79 c.1°/2°/3° della L.R.T. n.1 del 03.01.2005 per lavori da eseguire nell'appartamento posto in Poggibonsi, Via Giovanni Pascoli n.33 (attuale n.25) . Con prot. n. 32175 del 06.11.2008 il Comune di Poggibonsi richiedeva al Sig. \_\_\_\_\_ documentazione integrativa alla pratica di cui sopra Con prot. n. 25340 del 07.09.2009 il Comune di Poggibonsi richiedeva al Sig.

\_\_\_\_\_ ulteriore documentazione integrativa alla pratica edilizia (comunicazione data inizio lavori e durc impresa) , pena decadenza della pratica .

L'integrazione richiesta non è stata presentata pertanto la pratica edilizia è decaduta.(cfr all.13)

### Difformità edilizie

Premesso che il titolo edilizio abilitativo è il Nulla Osta lavori Edili N. 1697 rilasciato in data 16.04.1958 , dal confronto operato tra gli elaborati grafici versati in atti e lo stato dei luoghi si osservano le difformità seguenti:

1-modifiche prospetto tergale per trasformazione della finestra della cucina in porta finestra

2-modifiche interne (demolizione di murature spess. cm.30, demolizione e ricostruzione di tramezzi ; realizzazione di controsoffitti)



3-istallazione di copertura fissa non permeabile e di pavimentazione fissa non permeabile su porzione del resede di pertinenza.

\*\*\*\*\*

#### 1- Modifiche prospetto tergale

La finestra preesistente in cucina è stata trasformata in porta finestra e all'esterno di tale apertura è stata realizzata una scaletta composta da quattro gradini atta a superare il dislivello di quota tra il piano di calpestio dell'appartamento e quello del resede.

#### 2- Modifiche interne

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria allegata al nulla osta N. 1697 del 1958 si osservano le variazioni seguenti:

- traslazione della parete di separazione tra ingresso e cucina di circa 60 cm verso l'ingresso. La superficie attuale della cucina si attesta in mq. 13,30. Il rapporto aeroilluminante (RAI) dell'ambiente è verificato, poiché notevolmente maggiore di 1/8.
- traslazione della parete di separazione tra camera da letto e servizio igienico con riduzione della larghezza del servizio igienico da ml. 1,55 a ml. 1,18 e previa demolizione del muro di separazione preesistente avente spess. cm.30 ;
- traslazione della parete di separazione tra camera da letto e servizio igienico verso il disimpegno con riduzione della larghezza del disimpegno e del ripostiglio da ml. 1,50 a ml. 1,20;
- demolizione del muro di separazione tra camera da letto e soggiorno e realizzazione di tramezzo divisorio in luogo del muro ;

le variazioni predette sono conformi a quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate in data 20.05.1999 .

Oltre a quanto sopra e quindi successivo in ordine temporale :

- traslazione del divisorio tra ingresso e disimpegno con aumento della lunghezza dell'ingresso da ml. 2,50 a ml. 3,25 ;



•realizzazione di controsoffitto in carton gesso nel locale di ingresso con h. ml. 2,70 ; nel disimpegno con h.ml. 2,35 e nel bagno con h. ml. 3,20

•realizzazione nella camera da letto attigua il soggiorno, di parete in carton gesso con altezza fino al soffitto e di una parete a questa ortogonale con altezza ml. 2,40. Dette pareti hanno costituito un disimpegno dotato di due porte danti accesso a due ambienti separati da parete in carton gesso di h. ml. 2,40.

3- installazione di copertura non permeabile e di pavimentazione non permeabile su porzione del resede di pertinenza

Parte dello scoperto di pertinenza (circa mq. 15,00) è protetto da struttura fissa in pannelli sandwich sorretti da intelaiatura metallica.

Attigua al manufatto in lamiera è presente una pedana pavimentata della superficie di mq. 3,00 circa

#### •Sanabilità delle difformità edilizie accertate

Prima di esaminare la possibile sanabilità delle difformità edilizie accertate , occorre precisare quanto segue:

le dimensioni dell'unità immobiliare non coincidono con quelle riportate nella planimetria versata in atti con la pratica edilizia nulla osta N. 1697 del 1958 .

Infatti , lato Via G. Pascoli , la larghezza dell'appartamento in oggetto e di quelli situati ai piani soprastanti , escludendo lo spessore delle murature perimetrali , da planimetria allegata al titolo edilizio doveva corrispondere a ml. 7,80 (3,65 + 0,30+3,85), mentre di fatto corrisponde a ml. 8,55 ( 4,00+0,10+4,45) . Il lato opposto (lunghezza) , escluso lo spessore dei muri perimetrali doveva attestarsi in ml. 9,90 mentre di fatto corrisponde a ml. 9,75.

Il muro avente spessore cm.30 che da planimetria allegata al nulla osta N. 1697 del 1958 doveva separare gli ambienti della zona giorno da quelli della zona notte , non è presente sia nell'appartamento oggetto di valutazione, sia in quelli situati ai piani superiori che peraltro , constano di suddivisione degli spazi interni pressochè coincidente al soggetto di stima.



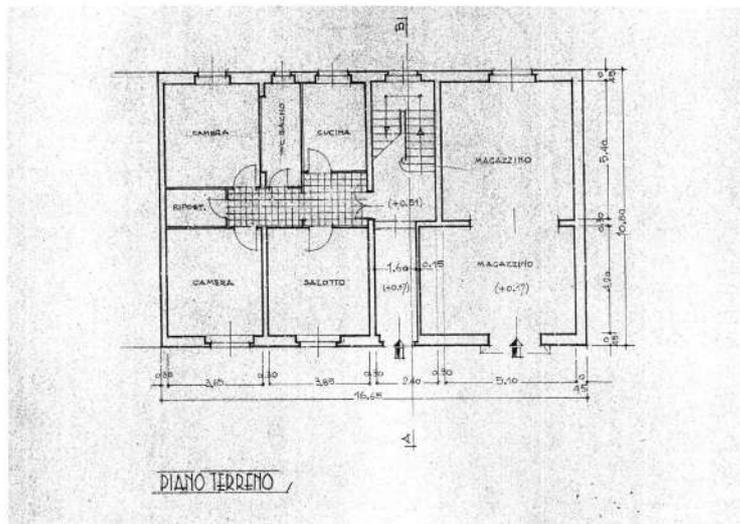
Ne consegue che la maggior parte delle variazioni rilevate dal confronto operato tra stato dei luoghi e planimetria allegata al titolo edilizio abilitativo, sono avvenute durante la realizzazione dell'intero fabbricato.

Tali "discrepanze", riconducibili a irregolarità costruttive, rientrano nelle tolleranze geometriche, ai sensi dell'art. 34-bis c.2 del D.P.R. 380/01, così come aggiornato dalla L.105/2024.

Le effettive variazioni occorse in epoca successiva sono costituite da:

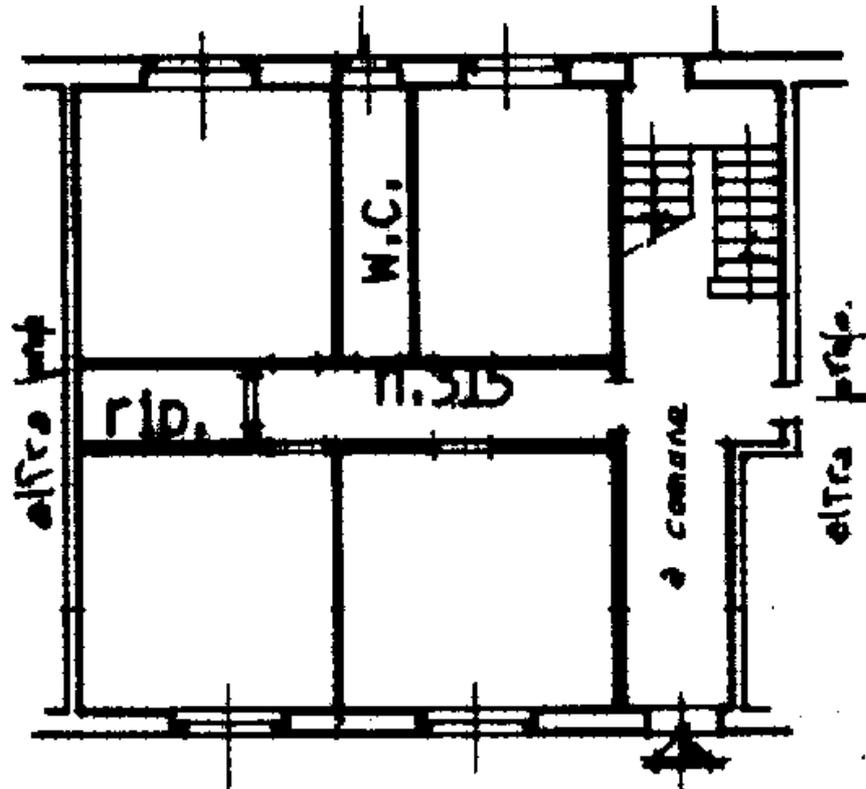
leggero spostamento di divisori, realizzazione di pareti in cartongesso interne alla camera da letto limitrofa al soggiorno, realizzazione di controsoffitti, trasformazione della finestra della cucina in porta finestra e da questa, la costruzione della piccola scaletta di accesso allo scoperto di pertinenza.

A dimostrazione di quanto addotto, si riportano la planimetria relativa allo stato autorizzato, la planimetria catastale dell'unità immobiliare e la planimetria catastale dell'appartamento situato al piano soprastante.



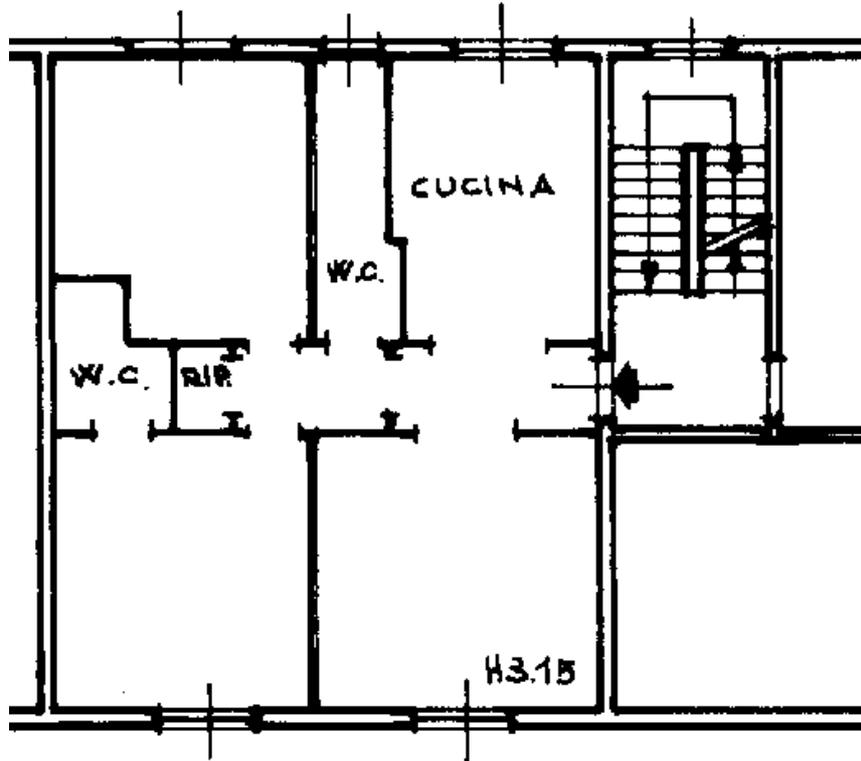
Pianta stato autorizzato





**via G. Pascoli civ. 33**

Planimetria catastale



**VIA G. PASCOLI**

Planimetria appartamento piano superiore



•La parete che divide in due ambienti la camera da letto attigua al soggiorno dovrà essere demolita , in quanto una parete non a tutta altezza (cioè che non arriva fino al soffitto) è comunque considerata una parete divisoria se ha la funzione di separare due ambienti, anche parzialmente. In particolare, se l'altezza della parete è sufficiente per creare un'immediata separazione visiva e acustica, o per definire uno spazio specifico, può essere considerata “ parete divisoria” anche se non chiude completamente i due ambienti. Detta parete ha dato luogo a due ambienti (uno dei quali privo di illuminazione diretta) di superficie inferiore a mq. 9,00 ciascuno . Il tutto in difformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di requisiti di abitabilità.

•Il controsoffitto presente nel disimpegno zona notte (realizzato in assenza di comunicazione inizio attività) dovrà essere smontato perché di altezza inferiore a ml.2,40 in difformità a quanto previsto dal D.M. 05.07.1975.

Le ulteriori modifiche interne, nonché la trasformazione della finestra della cucina in porta finestra e la realizzazione della scala esterna (salvo diritti di terzi), potranno essere sanate mediante presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'Art. 36-bis del T.U. D.P.R. 380/01 così come aggiornato dalla L.105/2024.

•La struttura a pannelli sandwich (tettoia) e la pedana non permeabile situate nello scoperto di pertinenza dell'abitazione dovranno essere oggetto di rimozione , in quanto opere non sanabili

#### •Costi

a)Opere di demolizione parete e controsoffitto in carton-gesso –tettoia e pedana resede presi a riferimento i prezzi medi applicati da ditte operanti nel settore , si ritiene congruo determinare un costo complessivo forfetario di €. 700,00

b) S.C.I.A. in sanatoria

-diritti di segreteria €. 150,00

Sanzioni:

valutata la tipologia degli abusi accertati si ritiene probabile una sanzione di €. 1.032,00 per la sanatoria delle modifiche interne e di €. 1.032,00 per la sanatoria delle modifiche esterne(porta e scala esterna) così per totali €. 2.064,00



spese tecniche :

per presentazione SCIA a sanatoria e denuncia di variazione catastale ,prudenzialmente quantificate in €. 3.000,00 oltre accessori

c)Rilascio condono edilizio ripostiglio esterno

Per quanto argomentato in precedenza, occorre affidare incarico ad un tecnico per completare la documentazione propedeutica al rilascio della concessione edilizia a sanatoria.

A mera indicazione dei costi da sostenere (eventuali oneri e spese tecniche) , si ritiene congruo ipotizzare circa €. 4.500,00.

### **11-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Adottando quale metodo di stima il “confronto”, basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) sono stati individuati tre immobili comparabili compravenduti nel 2024 situati a breve distanza dal subject:

1-comparabile n. 1 ubicato al p. 3° dell'immobile di Via Dante n.20 Sup. comm. mq. 81,00 cat. A/4 .Atto di compravendita Notaio Dinolfo Cataldo del 16.02.2024 . €. 90.000,00

2- comparabile n. 2 ubicato al p. 1° dell'immobile di Via Dante n.28. Sup. comm. mq. 81,00 cat. A/4 .Atto di compravendita Notaio Dinolfo Cataldo del 04.09.2024.  
€. 110.000,00

3- comparabile n.3 ubicato al p.1° dell'immobile di Via Dante n.28. Sup. comm. mq. 86,00 cat. A/4 .Atto di compravendita Notaio Alessandra Romeo del 11.03.2024. €. 100.000,00

Procedendo al raffronto con il soggetto di stima ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone, si ottiene per il cespite un valore commerciale in condizioni di libero mercato di **€. 125.000,00**(cfr all.14)

### **Adeguamenti**

Al valore di mercato vengono sottratti i costi da sostenere per la demolizione delle opere non sanabili e per il conseguimento della conformità urbanistica e catastale dell'immobile , così come prudenzialmente quantificati in totali €. 11.500,00 circa



€. 125.000,00 - €. 11.500,00 = €. **113.500,00**

## **12-DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA**

Il valore di mercato viene poi assoggettato all'adeguamento forfetario in diminuzione del 15% in ragione di vendita coatta ed eventuali vizi occulti .

### **Determinazione del prezzo di vendita assoggetto agli adeguamenti**

€. 113.500,00 – 15% = €. 96.475,00

Arrotondato per difetto a €. **96.000,00**

**Il valore del LOTTO DI VENDITA è determinato in €. 96.000,00 (diconsi euro novantaseimila,00)**

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

Siena, 02.06.2025



L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti



La presente relazione di stima è stata trasmessa in data 23.05.2025:

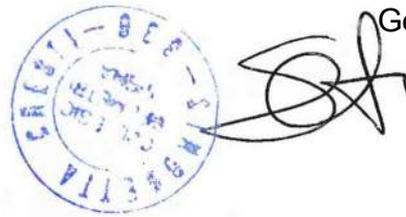
•al Creditore precedente

•al debitore

Siena, lì 02.06.2025

L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti

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

## DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà di abitazione di tipo economico posta al piano terra di più ampio stabile condominiale, ubicato in Poggibonsi, Via Giovanni Pascoli n.25

•Descrizione:L'appartamento costituisce porzione di più ampio stabile condominiale realizzato nel 1958 nella zona semicentrale di Poggibonsi, in contesto a prevalente destinazione residenziale .

L'unità immobiliare, situata al piano terra dello stabile ha accesso dall'ingresso condominiale ed è composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto e bagno. Il tutto per la superficie utile calpestabile di circa mq.80,00

Completa la consistenza immobiliare lo scoperto di pertinenza di mq. 63,00 cui si accede direttamente dalla cucina dell'abitazione e sul quale insiste un manufatto in lamiera destinato a ripostiglio di mq. 9,45 .

•Dotazione impianti: adduzione idrica da acquedotto comunale; scarichi fognari allacciati al pozzo nero condominiale; impianto elettrico autonomo sottotraccia (non è stato reperito il certificato di conformità) ; antenna tv; impianto di riscaldamento e produzione acs , alimentato a metano con caldaia a parete allocata nella facciata tergale dell'edificio e termosifoni in alluminio anodizzato; impianto di climatizzazione a pompa di calore con macchinario allocato nello scoperto di pertinenza e n.3 split a parete rispettivamente collocati nelle camere da letto e nel soggiorno.

•Compatibilmente alla vetustà di finiture ed impianti 'appartamento risulta in normale stato conservativo, benché si rilevi la presenza di umidità di risalita lungo il muro lato strada del vano soggiorno.

•Prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica assente

•Diffornità edilizie: sono presenti diffornità edilizie non sanabili e sanabili .

Per la regolarizzazione del ripostiglio esterno deve essere perfezionata l'istanza di Condono edilizio presentata al Comune ai sensi della L.47/85

•Spese condominiali: lo stabile non è costituito in condominio. L'unica spesa comune ordinaria è relativa al consumo elettrico per illuminazione ingresso e vano scala comuni.



•Descrizione catastale

C.F. Comune di Poggibonsi (SI)

F° 18, p.lla 343, sub.6 e 9 (graffati) cat. A/4, cl.3, vani 5,5, sup. tot. mq. 98, sup.escluse  
aree scoperte mq. 93, R. €. 383,47

**Prezzo di vendita a base d'asta €. 96.000,00 (euro novantaseimila,00)**



ELENCO ALLEGATI:

- All.1- Verbale di sopralluogo
- All.2-Ispezioni catastali
- All.3-Certificato di residenza e stato di famiglia
- All.4-Ispezione Agenzia delle Entrate
- All.5-Atto di provenienza
- All.6- Iscrizione contro RG 8015/RP 1707, del 31.07.2009
- All.7- Iscrizione contro RG 5759 RP 904 del 19.06.2024
- All.8- Trascrizione contro R.G. n. 6694 RP n. 4715 del 15.07.2024
- All.9- Documentazione fotografica
- All.10- Nulla Osta lavori Edili N. 1697 /1958
- All.11-Istanza di Condono Edilizio pratica N. 2237/86
- All.12- Condono Edilizio L.47/85 Concessione N. 1004/93
- All.13- D.I.A. p.e. 08/0861
- All.14-Tabella di calcolo MCA
- All.15- Ricevute invio e ricezione perizia immobiliare

