

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**TRIBUNALE DI SIENA**

Esecuzione immobiliare 120/2021

Promossa da

-----

Contro

-----

oooo

Consulenza del CTU geom. SABRINA GUERRINI



Consulenza CTU GEOM. SABRINA GUERRINI

VIA FIUME N.10 - 53023 CAMPIGLIA D'ORCIA (SI)

P.I. 00871270526 e-mail [sabrina.guerrini@geopec.it](mailto:sabrina.guerrini@geopec.it)

TEL/FAX 0577-872680



Svolgimento delle attività:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.  
Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:  
la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;  
i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;  
le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;  
se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;
- 2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;
- 4) riferisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);



in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:



se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;  
se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;  
se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

- 9) proceda, previa segnalazione al creditore precedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;
- 11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;  
Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;
- 12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il



canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

- 13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);
- 15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.
- 17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.  
Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione



che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività (ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;



ricorderà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

- qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e, comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione di stima;
- invii, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli allegati ai creditori ed al debitore (anche se non costituito) alle parti;
- che almeno sette giorni prima dell'udienza, esse possono depositare nel fascicolo telematico, note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto, che, in tal caso, interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita:
- la relazione di stima, anche in forma anonima, ossia con espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni;
- gli allegati tecnici alla relazione di stima così come gli stessi sono stati acquisiti dai competenti uffici, ovvero senza dover espungere nessuna parte degli stessi;
- l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

Io sottoscritto **Geom. Sabrina Guerrini** libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Siena al n. 883 con studio in Castiglione d'Orcia (SI), Fraz. Campiglia d'Orcia, via Fiume n.10, ho ricevuto incarico dal G.E. Dott. Flavio Mennella di redigere la stima del valore del compendio pignorato:

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

**1)** in data 16/06/2022 mi veniva affidato l'incarico della procedura esecutiva 120/21 venivano effettuate le verifiche preliminari della documentazione necessaria; dopo aver prestato il giuramento di rito dichiaravo di accettare l'incarico affidatomi, estraendo



successivamente copia del fascicolo dell'esecuzione.

Ho riscontrato la completezza della documentazione.

Oggetto di pignoramento sono fabbricati ubicati nel comune di Sinalunga (SI), e più precisamente con atto di Pignoramento Avv. del 20/07/2021:

-Fabbricati censiti al Catasto Fabbricati di Siena di suddetto comune:

FOGLIO	PARTICELLA
52	1119 subalterni 8 (C1), 13 (A10), 14 (A10), 17 (A10), 19 (C2), 20 (F5), 28 (C1), 30 (C1), 31 (A10)

Si tratta di immobili ad uso negozio ed ufficio magazzino e lastrico solare, ed i dati riportati nell'atto di pignoramento consentono l'identificazione del bene, e corrispondono ai dati attuali; è stato acquisito l'elaborato planimetrico dove sono elencati ed individuati tutti i subalterni e le planimetrie delle unità immobiliari.

**Non ho riscontrato la corretta intestazione.**

**Gli immobili, ad eccezione delle unità immobiliari distinte ai sub 19 (magazzino) e 20 (lastrico solare) regolarmente intestate alla società esecutata, risultano intestati alla società ----- con sede in ----- c.f. ----- in seguito ad atto di conferimento in società stipulato in data posteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento.**

**PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

I diritti di piena proprietà sono pervenuti alla società "-----" con sede in ----- c.f. ----- con atto di compravendita notaio Bersotti Maria Patrizia con sede in Sinalunga da ----- con sede in ----- c.f. ----- per acquisto del terreno censito al Catasto Terreni Foglio 52 part. 1119 sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

I diritti di piena proprietà del terreno part. 1119 (Ex part 690 e 692) sono pervenuti alla società ----- con sede in ----- c.f. -----:





- in parte quanto alla part. 690 per atto di compravendita notaio Bersotti Maria Patrizia con sede in Torrita di Siena del

da ----- nato a ----- il ----- c.f. -----

-in parte quanto alla part. 692 per atto di compravendita notaio Bersotti Maria Patrizia con sede in Torrita di Siena del

da ----- nato a ----- il ----- c.f. -----, ----- nato a -  
----- il ----- c.f. ----- e ----- nato a ----- il -----  
-- c.f. -----.

**2)** Sono state acquisite sia la mappa censuaria, sia le planimetrie delle unità immobiliari che risultano depositate agli atti del Catasto Fabbricati.

Sia i dati di identificazione che le planimetrie rilevate corrispondono allo stato dei luoghi.

### **3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **Ipoteca volontaria** di Euro 3.200.000,00, importo capitale di Euro 1.600.000,00, durata 30 anni iscritta a Montepulciano il ----- atto notaio Bersotti Maria

Patrizia con sede in Sinalunga Rep. n. ----- a favore di -----

----- con sede in ----- C.F. ----- domicilio ipotecario

eletto: -----, contro ----- con sede in ----- C.F. ----

----- gravante sugli immobili. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- in data 08 Settembre 2008 al n. ----- di erogazione parziale
- in data 04 Dicembre 2008 al n. ----- erogazione parziale
- in data 3 Settembre 2009 al n. ----- erogazione parziale
- in data 11 Gennaio 2010 al n. ----- erogazione a saldo
- in data 03 Dicembre 2010 al n. ----- restrizione di beni
- in data 11 Marzo 2011 al n. ----- restrizione di beni
- in data 04 Agosto 2011 al n. ----- restrizione di beni





Sugli immobili oggetto di procedura sono stati istituiti obblighi e vincoli a favore del Comune di Sinalunga derivanti da convenzione urbanistica atto autenticato De Franchis, notaio in Torrita di Siena, in data 22 marzo 2004 rep. 291/141 registrato a Montepulciano il 31 marzo 2004 n. 186 serie 2, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano in data 22 aprile 2004 n. 1965 registro particolare.

La zona di ubicazione del fabbricato è interessata dai seguenti vincoli:

-Vincolo sismico in zona 3

4) L'immobile in oggetto fa parte di un condominio formalmente costituito come da regolamento risultano:

parti e impianti comuni di proprietà generale:

- suolo su cui sorge l'edificio e relative fondazioni
- muri perimetrali
- corridoio pianoterreno e primo
- parcheggi e spazi di manovra
- locale tecnico piano primo sottostrada

Parti e impianti comuni di proprietà differenziata e separata:

- scala
- ascensore



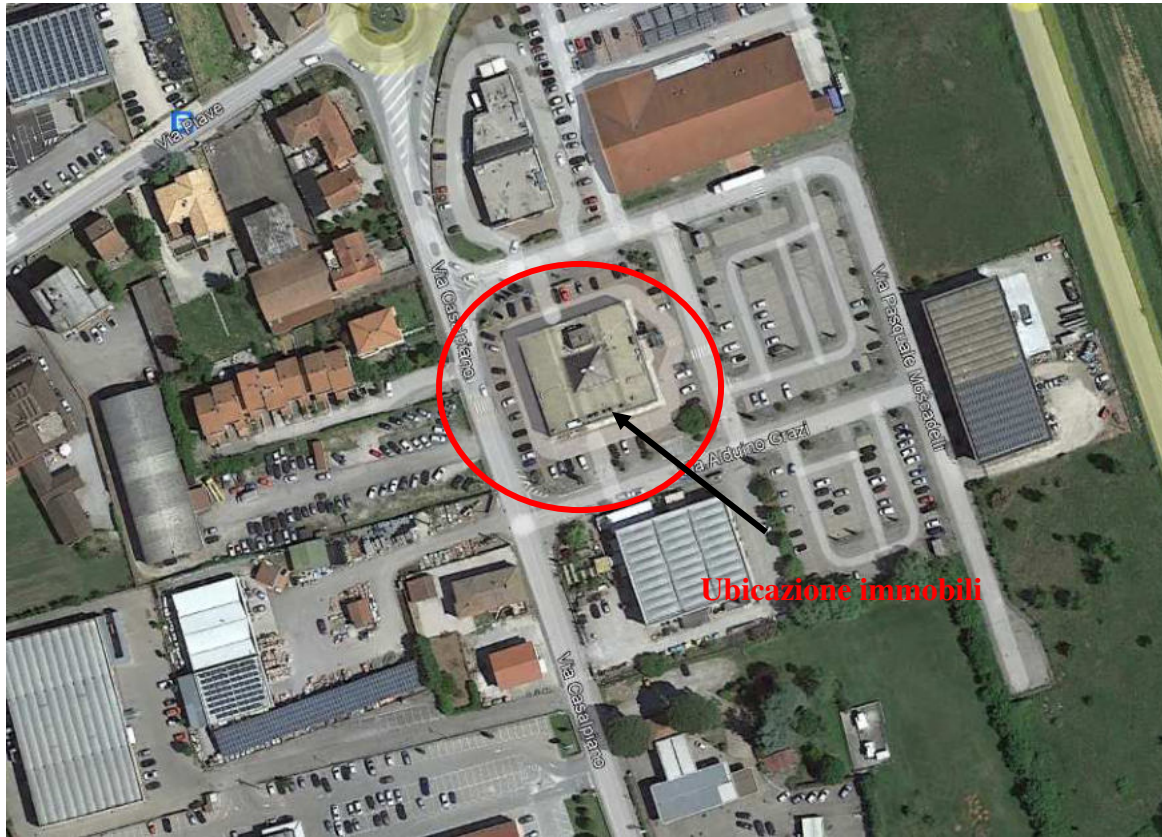
		Millesimi	Millesimi	
sub	Proprietà	Ascensore		
		12	65,760	
		27	22,600	49,910
		29	29,598	105,106
		5		
		12		
		13	42,170	93,120
		8	42,360	
		11	62,950	
		5	163,740	
		14	94,010	207,600
		28	199,630	401,065
		25	212,340	
		17	35,410	78,200
		30	29,432	64,999

L'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e l'ammontare delle spese comprese di insoluti da corrispondere è riportata nelle tabelle che si allegano alla presente.

5) Nell'area non risultano diritti demaniali.

6) Cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli precedentemente elencate





7) Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono situate in Sinalunga (SI) in via Moscadelli e via Casalpiano e si trovano in un edificio con circostante resede, edificato nel 2008, per ricavare diverse unità immobiliari con destinazione commerciale e direzionale.

Sinalunga offre tutti i servizi primari (uffici comunali, banca, posta, scuole, ecc) è situato a circa 550 mt di altitudine s.l.m. nonché numerose attività commerciali e soprattutto molte strutture alberghiere in quanto centro termale. E' facilmente raggiungibile da strade ad alto scorrimento ed il casello autostradale dista circa 10 km.

La zona dove è ubicato l'edificio è prevalentemente commerciale.

Il fabbricato di forma regolare è formato da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa complessivamente su due piani, al piano terreno è posizionato un passaggio centrale che funge da disimpegno a tutte le unità immobiliari.

Dal passaggio centrale si raggiunge il vano scala e il vano ascensore che permette il raggiungimento del piano primo dove sono dislocate altre unità immobiliari e al lastrico solare che funge da copertura dell'edificio. La zona centrale dell'edificio adibita a disimpegno è coperta da una struttura in vetro e legno lamellare a forma di piramide che

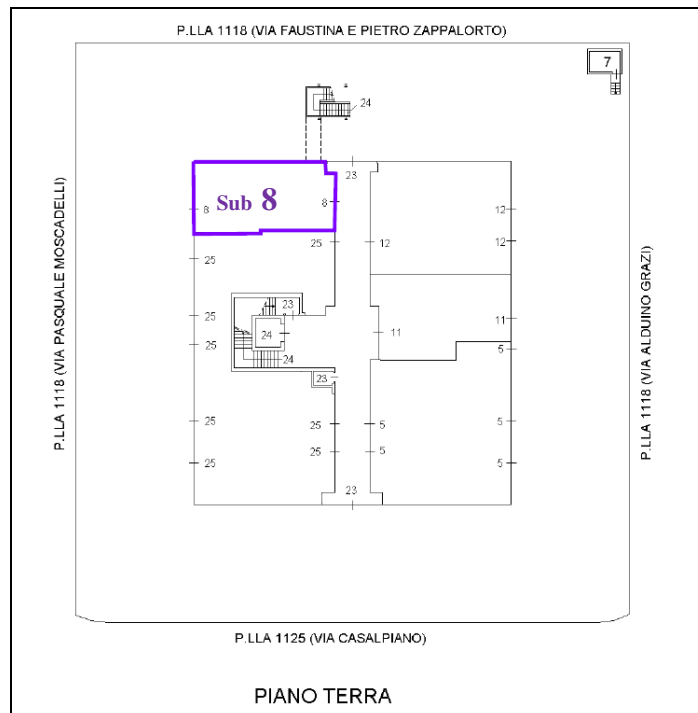


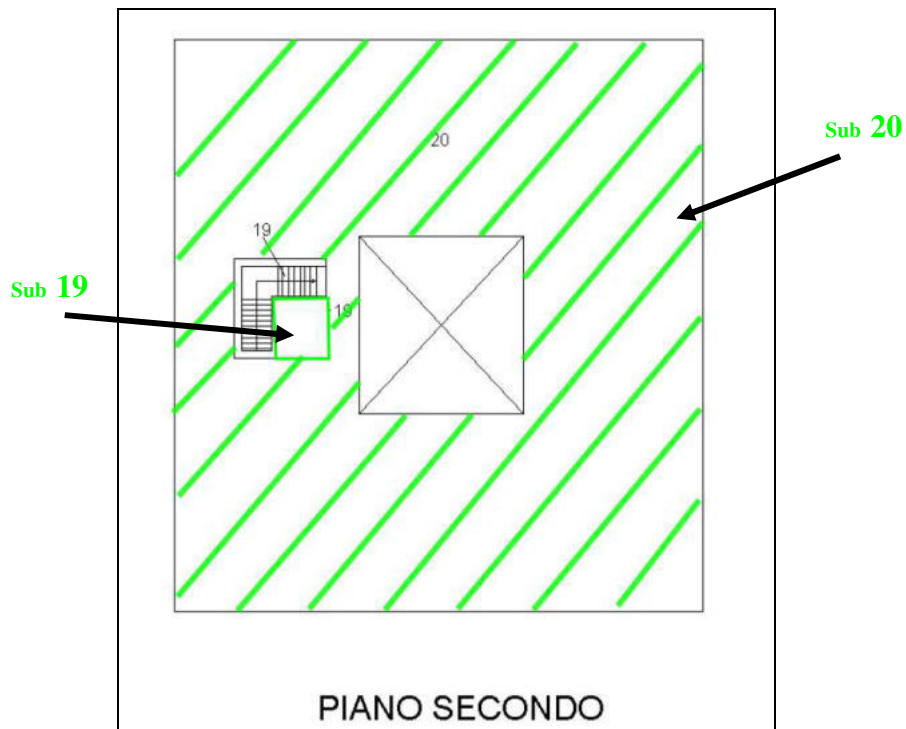
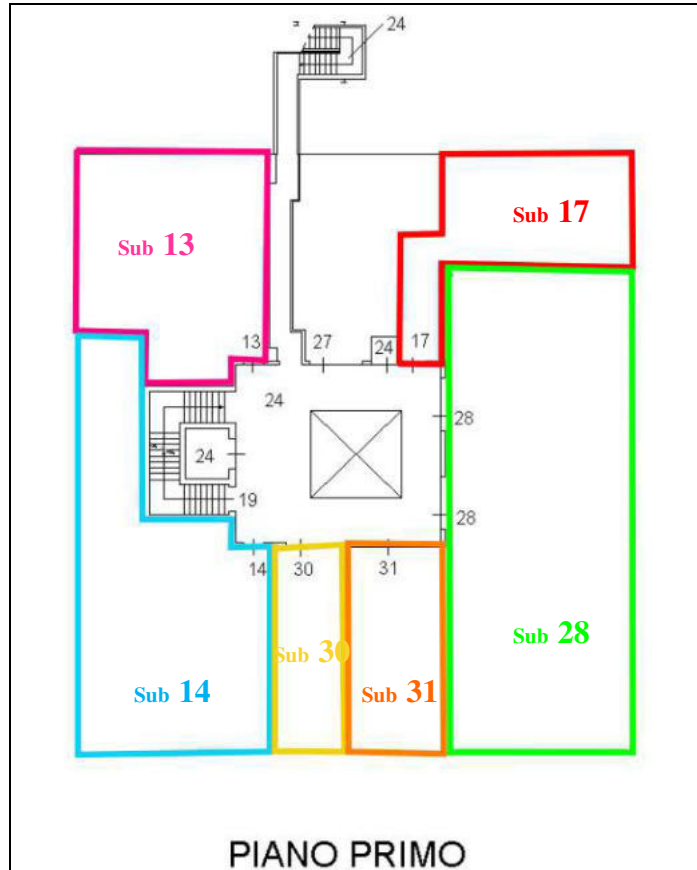
consente l'illuminazione dei locali sottostanti. La struttura portante è di tipo prefabbricato misto con travi e pilastri in cemento armato.

Il terreno circostante l'edificio è destinato a parcheggi e spazi di manovra pavimentati in tozzetti di cemento e in parte a verde.

Le unità immobiliari della presente procedura sono:

- Negozio 1 al piano terra (sub 8)
- Ufficio 1 al piano primo (sub 13)
- Ufficio 2 al piano primo (sub 14)
- Ufficio 3 al piano primo (sub 17)
- Negozio 2 al piano primo (sub 28)
- Negozio 3 al piano primo (sub 30)
- Ufficio 4 al piano primo (sub 31)
- Magazzino (sub 19) e lastrico solare (sub 20) al piano secondo
- 







**- Negozio 1 al piano terra censito al foglio 52 particella 1119 sub 8**



Si accede all'unità immobiliare dal passaggio comune è situata al piano terra ed è composta da due locali oltre il retro negozio e i servizi.

I vani sono dotati di finestre in alluminio con affaccio sul piazzale.

La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica così come il rivestimento del bagno, è dotato di controsoffittatura con pannelli. Gli impianti idrico ed elettrico sono in normale stato di manutenzione. E' provvisto di impianto di riscaldamento con ventilconvettori e pompa di calore ubicata sul lastrico solare. Versa in condizioni ordinarie ad eccezione di alcune perdite dalle tubazioni dell'acqua.

Le superfici dell'unità immobiliare in oggetto sono:

- I vani principali hanno una superficie utile di mq 75,65 con altezza interna di mt 3,00 e superficie lorda di mq. 83,00
- I vani accessori ( retrobottega e w.c.) hanno una superficie utile di mq 10,76 con altezza interna di mt 3,00 ad eccezione del bagno con altezza di mt 2,60 e una superficie lorda di mq. 12,00.





**- Ufficio 1 al piano primo censita al foglio 52 particella 1119 sub 13**



Si accede all'unità immobiliare dal passaggio comune è situata al piano primo ed è composta da: ingresso, tre locali, sgombero e servizi; la suddivisione dei locali è stata realizzata con pareti in cartongesso di facile amovibilità e non ricoprono l'intera altezza dei vani.

I vani sono dotati di finestre in alluminio con affaccio sul piazzale.

La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica così come il rivestimento del bagno, è dotato di controsoffittatura con pannelli. Gli impianti idrico ed elettrico sono in normale stato di manutenzione. E' provvisto di impianto di riscaldamento con ventilconvettori e pompa di calore ubicata sul lastrico solare. Versa in condizioni buone.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile complessiva di mq 115,00 con altezza interna di mt 3,00 e superficie lorda di mq. 127,00



**- Ufficio 2 al piano primo censita al foglio 52 particella 1119 sub 14**



Si accede all'unità immobiliare dal passaggio comune è situata al piano primo ed è composta da: ingresso, cinque uffici, ripostiglio e servizi;

I vani sono dotati di finestre in alluminio con affaccio sul piazzale.

La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica così come il rivestimento del bagno, è dotato di controsoffittatura con pannelli. Gli impianti idrico ed elettrico sono in normale stato di manutenzione. E' provvisto di impianto di riscaldamento con ventilconvettori e pompa di calore ubicata sul lastrico solare. Versa in condizioni buone.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile complessiva di mq 162,60 con altezza interna di mt 2,70 e superficie lorda di mq. 179,00



**- Ufficio 3 al piano primo censita al foglio 52 particella 1119 sub 17**



Si accede all'unità immobiliare dal passaggio comune è situata al piano primo ed è composta da: ingresso, tre uffici e servizi;

I vani sono dotati di finestre in alluminio con affaccio sul piazzale.

La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica così come il rivestimento del bagno, è dotato di controsoffittatura con pannelli. Gli impianti idrico ed elettrico sono in normale stato di manutenzione. E' provvisto di impianto di riscaldamento con ventilconvettori e pompa di calore ubicata sul lastrico solare. Versa in condizioni buone.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile complessiva di mq 77,30 con altezza interna di mt 3,30 e superficie lorda di mq. 85,00



**Negozio 2 (locale somministrazione) al piano primo censita al foglio 52 particella 1119 sub 28**



Si accede all'unità immobiliare dal passaggio comune è situata al piano primo ed è composta da: locale somministrazione, cucina con dispensa, spogliatoio, due ripostigli e servizi;

I vani sono dotati di finestre in alluminio con affaccio sul piazzale.

La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica così come il rivestimento del bagno, è dotato di controsoffittatura in cartongesso. Gli impianti idrico ed elettrico sono in normale stato di manutenzione. E' provvisto di impianto di riscaldamento con ventilconvettori e pompa di calore ubicata sul lastrico solare. Versa in condizioni mediocri, in quanto l'attività si ristorante con somministrazione è stata cessata da alcuni anni.

Le superfici dell'unità immobiliare in oggetto sono:

- I vani principali hanno una superficie utile di mq 219,85 con altezza interna di mt 3,00 e superficie lorda di mq. 242,00
- I vani accessori (ripostigli, e w.c.) hanno una superficie utile di mq 51,85 con altezza interna di mt 3,00 e una superficie lorda di mq. 57,00.





**- Negozio 3 al piano primo censita al foglio 52 particella 1119 sub 30**



Si accede all'unità immobiliare dal passaggio comune è situata al piano primo ed è composta da un unico vano senza servizio igienico.

Le finestre sono in alluminio con affaccio sul piazzale.

La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. E' dotato di impianto elettrico e privo di riscaldamento, versa in discrete condizioni di manutenzione.

La superficie dell'unità immobiliare in oggetto è:

- vano principale con una superficie utile di mq 44,45 con altezza interna di mt 3,30 e superficie lorda di mq. 49,00



**- Ufficio 4 al piano primo censita al foglio 52 particella 1119 sub 31**



Si accede all'unità immobiliare dal passaggio comune è situata al piano primo ed è composta da: ingresso, tre vani, ripostiglio e servizio igienico;

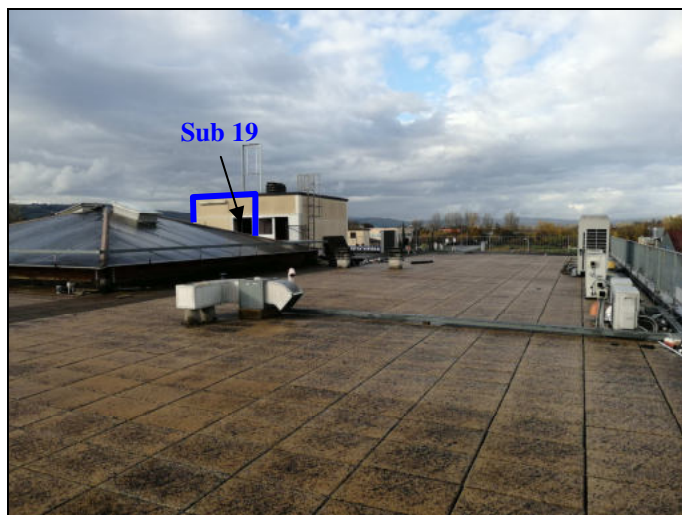
I vani sono dotati di finestre in alluminio con affaccio sul piazzale.

La pavimentazione interna è in piastrelle in ceramica così come il rivestimento del bagno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Gli impianti idrico ed elettrico sono in normale stato di manutenzione. E' provvisto di impianto di riscaldamento con ventilconvettori e pompa di calore ubicata sul lastrico solare. Versa in condizioni buone.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile complessiva di mq 60,00 con altezza interna di mt 3,00 e superficie lorda di mq. 66,00



**- Magazzino al piano secondo censito al foglio 52 particella 1119 sub 19 e lastrico solare sub 20**



Si accede al piano secondo dal passaggio comune, qui è dislocato il magazzino identificato al sub 19, si sviluppa su di una superficie di 7,15 mq utili e 7,90 mq lordi con altezza interna di mt 3,00 è composto da un unico vano e internamente non presenta alcun tipo di finitura, è sprovvisto di impianti.

Il lastrico solare si sviluppa su di una superficie di 1065 mq è pavimentato con piastrelle e dotato di ringhiera in ferro, vi sono collocate le pompe di calore a servizio delle unità immobiliare facenti parte e non della procedura. Si presentano in discreto stato di manutenzione.



**8)** I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali e identificano l'immobile.

I beni intestati alla società "-----" con sede in ----- (-) c.f. -----  
----- risultano identificati correttamente presso l'agenzia del territorio:

- Immobili censiti al catasto Fabbricati del comune Sinalunga:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Rendita
52	1119	8	C/1	767,30
52	1119	13	A/10	1.326,00
52	1119	14	A/10	1.530,00
52	1119	17	A/10	950,28
52	1119	19	C/2	26,39
52	1119	20	F/5	
52	1119	28	C/1	2.135,50
52	1119	30	C/1	485,73
52	1119	31	A/10	950,28

Con diritto sui beni comuni non censibili identificati Catasto Fabbricati del comune di Sinalunga:

- Foglio 52 particella 1119 sub 7 (corte comune locale tecnico)
- Foglio 52 particella 1119 sub 23 (passaggio comune, bagno, lucernario)
- Foglio 52 particella 1119 sub 24 (scale interne, ascensore, bagno ballatoio corridoio di esodo scala esterna)

**9)** Tutte le unità immobiliari risultano regolarmente censite al Catasto Fabbricati di Siena al Foglio 52 particella 1119 e correttamente identificate nell'elaborato planimetrico protocollo SI0036324 del 04/09/2018.





Le unità immobiliari sono rappresentate con corretta planimetria:

- Sub 8 negozio planimetria protocollo SI0022006 del 15/04/2016
- Sub 13 ufficio planimetria protocollo SI0032232 del 25/07/2018
- Sub 14 ufficio planimetria protocollo SI0006624 del 26/01/2010
- Sub 17 ufficio planimetria protocollo SI0022111 del 04/03/2010
- Sub 28 negozio planimetria protocollo SI0070052 del 21/12/2016
- Sub 30 negozio planimetria protocollo SI0023084 del 24/04/2015
- Sub 31 ufficio planimetria protocollo SI0036324 del 04/09/2018
- Sub 19 e 20 magazzino planimetria protocollo SI0022111 del 04/03/2010

**10)** Nello strumento urbanistico comunale l'immobile è classificato come edifici produttivi e specialistici privi di interesse architettonico o morfologico

**11)** L'immobile è stato costruito con permesso a costruire n. 5 del 6 marzo 2008 (pratica edilizia prot. 24271 del 23 novembre 2007)

La situazione attuale sotto il profilo urbanistico risulta:

- **Negozio 1 al piano terra identificato al sub 8** successivamente è stata ampliata la superficie commerciale con pratica SUAP 307 del 10/03/2016 era stata rilasciata agibilità del locale in data 29 dicembre 2009 con prot. 28946. Risulta conforme allo stato dei luoghi
- **Ufficio 1 al piano primo identificato al sub 13** successivamente non sono state apportate modifiche è stata rilasciata agibilità del locale in data 03 febbraio 2010 con prot. 2269. Risulta difforme la suddivisione interna per la quale dovrebbe essere presentata CILA tardiva oppure rimossi i divisori realizzati si stima un costo di Euro 3.000,00
- **Ufficio 2 al piano primo identificato al sub 14** successivamente non sono state apportate modifiche è stata rilasciata agibilità del locale in data 07 aprile 2011 con prot. 6924. Risulta conforme allo stato dei luoghi.



- **Ufficio 3 al piano primo identificato al sub 17** successivamente non sono state apportate modifiche è stata rilasciata agibilità del locale in data 01 aprile 2010 con prot. 7448. Risulta conforme allo stato dei luoghi.
- **Negozi 2 al piano primo identificato al sub 28 (ex sub 18)** successivamente sono state eseguite:
  - sono state realizzate modifiche interne per apertura di attività di ristorazione e formazione di servizio igienico con D.I.A 4267 del 02 aprile 2010.
  - è stata frazionata l'unità immobiliare (ex sub 18) per ricavare ulteriori locali commerciali sub 28 ristorante con somministrazione, sub 30 negozio e sub 31 ufficio; mediante opere interne con S.C.I.A. riferimento pratica SUAP 298 del 02 aprile 2015.
  - Opere di manutenzione straordinaria con pratica SUAP 18388-2016 C.I.L.A. 1421 del 30 settembre 2016 dove è stata presentata anche agibilità  
L'unità immobiliare risulta conforme allo stato dei luoghi
- **Negozi 3 al piano primo identificato al sub 30** successivamente è stata frazionata l'unità immobiliare (ex sub 18) per ricavare ulteriori locali commerciali sub 28 ristorante con somministrazione, sub 30 negozio e sub 31 ufficio; mediante opere interne con S.C.I.A. riferimento pratica SUAP 298 del 02 aprile 2015.  
Risulta difforme la suddivisione interna per la non realizzazione delle tramezzature per la formazione del bagno che dovrà essere realizzato per rendere agibile l'unità immobiliare. Per l'esecuzione delle opere e per le spese tecniche comprensive di C.I.L.A., planimetria catastale e agibilità si stima una spesa complessiva di Euro 12.000,00.
- **Ufficio 4 al piano primo identificato al sub 31** successivamente è stata frazionata l'unità immobiliare (ex sub 18) per ricavare ulteriori locali commerciali sub 28 ristorante con somministrazione, sub 30 negozio e sub 31 ufficio; mediante opere interne con S.C.I.A. riferimento pratica SUAP 298 del 02 aprile 2015.



- Risulta difforme la suddivisione interna per la quale dovrebbe essere presentata CILA tardiva oppure rimossi i divisori realizzati si stima un costo di Euro 3.000,00
- **Magazzino identificato al sub 19 e lastrico solare al sub 20 piano secondo** successivamente non sono state apportate modifiche. Risulta conforme allo stato dei luoghi.

**12) Lo stato di occupazione dei beni è il seguente:**

- **Negozi 1 al piano terra identificato al sub 8** risulta occupato da -----  
----- titolare dell'impresa individuale denominata ----- con contratto di locazione registrato a Siena il data anteriore al pignoramento, opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 31 marzo 2026.
- **Ufficio 1 al piano primo identificato al sub 13** risulta occupato da ----- con contratto di locazione registrato a Siena il , data anteriore al pignoramento, opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 31 marzo 2030
- **Ufficio 2 al piano primo identificato al sub 14** risulta libero da persone ma all'interno risultano arredi di vario genere.
- **Ufficio 3 al piano primo identificato al sub 17** risulta occupato dallo ----- con contratto di locazione registrato a Montepulciano il , data anteriore al pignoramento, opponibile alla procedura fino alla scadenza del 28 febbraio 2024.
- **Negozi 2 al piano primo identificato al sub 28** risulta occupato dalla società eseguita
- **Negozi 3 al piano primo identificato al sub 30** risulta occupato da ----- con contratto di locazione registrato a Montepulciano il , data anteriore al pignoramento, opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 30 aprile 2033



- **Ufficio 4 al piano primo identificato al sub 31** risulta occupato da ----- titolare dell'impresa denominata ditta ----- con contratto di locazione registrato a Siena il \_\_\_\_\_ opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 31 agosto 2030
- **Magazzino identificato al sub 19 e lastrico solare al sub 20 piano secondo** risultano occupati dalla società esecutata

**13)** Gli immobili risultano intestati a persona giuridica si allega pertanto la visura camerale della società.

**14)** l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

**15)** Per le unità immobiliari in oggetto sono stati reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica e risultano classificati :

- Negozio 1 identificato al sub 8 in classe B
- Ufficio 1 identificato al sub 13 in classe B
- Ufficio 2 identificato al sub 14 in classe B
- Ufficio 3 identificato al sub 17 in classe D
- Negozio 2 identificato al sub 28 in classe B
- Negozio 3 identificato al sub 30 in classe B
- Ufficio 4 identificato al sub 31 in classe D

Sono esclusi dall'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica il sub 19 e 20.

**16)** Trattandosi di Uffici e negozi si ritiene opportuno costituire più lotti che consentano una maggiore vendibilità. Tutte le unità immobiliari hanno accesso autonomo e diritti sui beni comuni non censibili identificati al sub 7 (centrale termica) al sub 23 (corridoio) e sub 24 (scala ed ascensore)



Si costituiscono pertanto i seguenti lotti:

**LOTTO 1**

Costituito da un negozio posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati di Siena nel comune di Sinalunga

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>
52	1119	13	C/1	83 mq

La proprietà confina con Via Faustina e Pietro Zappalorto, -----, ingresso comune salvo se altri.

**LOTTO 2**

Costituito da un ufficio posto al piano primo censito al Catasto Fabbricati di Siena nel comune di Sinalunga:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>
52	1119	13	A/10	6,5 vani

La proprietà confina con ----- su più lati e con il corridoio e scale comuni salvo se altri.

**LOTTO 3**

Costituito da un ufficio posto al piano primo censito al Catasto Fabbricati di Siena nel comune di Sinalunga:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>
52	1119	14	A/10	7,5 vani

La proprietà confina con -----su più lati e con il corridoio e scale comuni salvo se altri.



**LOTTO 4**

Costituito da un ufficio posto al piano primo censito al Catasto Fabbricati di Siena nel comune di Sinalunga:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>
52	1119	17	A/10	4 vani

La proprietà confina con -----, ----- e con il corridoio comune salvo se altri.

**LOTTO 5**

Costituito da un negozio posto al piano primo e da magazzino e lastrico solare posti al piano secondo censiti al Catasto Fabbricati di Siena nel comune di Sinalunga:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>
52	1119	28	C/1	231 mq
52	1119	19	C/2	7 mq
52	1119	20	F/5	935 mq

Il sub 28 confina con ----- su più lati e con il corridoio comune salvo se altri.

il sub 19 confina con ----- su più lati salvo se altri.

**LOTTO 6**

Costituito da un negozio posto al piano primo censito al Catasto Fabbricati di Siena nel comune di Sinalunga:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>
52	1119	30	C/1	45 mq

La proprietà confina con ----- su più lati e con il corridoio comune salvo se altri.



**LOTTO 7**

Costituito da un ufficio posto al piano primo censito al Catasto Fabbricati di Siena nel comune di Sinalunga:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>
52	1119	31	A/10	4vani

La proprietà confina con ----- su più lati e con il corridoio comune salvo se altri.

17) Si procede alla valutazione complessiva del compendio pignorato

- determinando la superficie commerciale dell' immobile,
- assegnandogli un valore unitario sulla base delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare e confrontato con i valori ricavati dalla consultazione delle Agenzie Immobiliari operanti nella zona
- applicando coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

**Determinazione della superficie commerciale dell'immobile**

La superficie commerciale viene determinata:

- Per gli immobile a destinazione negozio oggetto della presente stima è data dal 100% della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, 40% dei locali accessori (ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne)
- Per gli immobile a destinazione ufficio oggetto della presente stima la è data dal 100% della superficie calpestabile, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne, 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise, pertanto la superficie commerciale ammonta a:



---

## LOTTO 1

### ***Negozio 1 al piano terra identificato al sub 8***

Negozio  $83,00 \times 100\% = 83,00$  mq

I vani accessori ( retrobottega e w.c.)  $12,00 \times 40\% = 4,80$  mq

Superficie commerciale lotto 1 con arrotondamento = **88,00 mq.**

## LOTTO 2

### ***Ufficio 1 al piano terra identificato al sub 13***

Ufficio  $127,00 \times 100\% = 127,00$  mq

Superficie commerciale lotto 2 con arrotondamento = **127,00 mq**

## LOTTO 3

### ***Ufficio 2 al piano terra identificato al sub 14***

Ufficio  $179,00 \times 100\% = 179,00$  mq

Superficie commerciale lotto 3 con arrotondamento = **179,00 mq**

## LOTTO 4

### ***Ufficio 3 al piano terra identificato al sub 17***

Ufficio  $85,00 \times 100\% = 85,00$  mq

Superficie commerciale lotto 4 con arrotondamento = **85,00 mq**

## LOTTO 5

### ***Negozio 2 al piano terra identificato al sub 28***

Negozio  $242,00 \times 100\% = 242,00$  mq

- I vani accessori (ripostigli, e w.c.)  $57,00 \times 40\% = 22,80$  mq

### **Magazzino identificato al sub 19 e lastrico solare al sub 20 piano secondo**

Magazzino  $7,90 \times 40\% = 3,16$  mq

lastrico solare  $271,70 \times 5\% = 13,58$  mq

$271,70 \times 2\% = 5,43$  mq

$521,60 \times 0,5\% = 2,61$  mq





---

Considerato che il lastrico solare non è direttamente comunicante con l'unità immobiliare identificata al sub 28 per la determinazione della superficie commerciale si considera la metà  $21,62 / 2 = 10,81$  mq

Superficie commerciale lotto 5 con arrotondamento = **279,00 mq.**

## **LOTTO 6**

### ***Negozi 2 al piano terra identificato al sub 30***

Negozi  $49,00 \times 100\% = 49,00$  mq

Superficie commerciale lotto 6 con arrotondamento = **49,00 mq.**

## **LOTTO 7**

### ***Ufficio 4 al piano terra identificato al sub 31***

Ufficio  $66,00 \times 100\% = 66,00$  mq

Superficie commerciale lotto 7 con arrotondamento **66,00 mq**

**Nel calcolo della superficie commerciale non si tiene conto del resede in quanto comune a più unità immobiliari anche non comprese nella presente procedura.**

## **Assegnazione di valore unitario**

Nell' assegnazione del valore di mercato vengono consultate le tabelle dell'Osservatorio Immobiliare che riportano:

- per i negozi un valore minimo di Euro 1.100,00 ed un valore massimo di Euro 1.500,00;
- per gli uffici non avendo una quotazione nella zona specifica di Casalpiano si prende come riferimento la zona suburbana/residenziale recente che riportano un valore minimo di 1.100,00 ed un valore massimo di Euro 1.650,00,00 ;



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA  
 Comune: SINALUNGA  
 Fascia/zona: Suburbana/AREA PRODUTTIVA E COMMERCIALE DI CASALPIANO  
 Codice di zona: E5  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	840	1200	L	4	5,9	L
Magazzini	NORMALE	315	470	L	1,5	2,2	L
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	5,1	7,4	L

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIENA  
 Comune: SINALUNGA  
 Fascia/zona: Suburbana/RESIDENZIALE RECENTE - SINALUNGA  
 Codice di zona: E4  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1100	1650	L	4,4	6,7	L

professionisti del settore immobiliare, che operano nel comune di riferimento e nei comuni limitrofi, riferiscono che nell'ultimo periodo non sono state effettuate molte compravendite di immobili commerciali, pertanto suggeriscono di attenersi e fare riferimento ai valori riportati nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare.

Considerato il valore medio secondo i dati OMI, il valore medio secondo operatori del settore valutando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e la richiesta di immobili di tale tipologia si ritiene congruo stimare:

- Negozio Euro/mq 1.400,00
- Ufficio Euro/mq 1.500,00

Degli spazi comuni se ne è tenuto conto nell'assegnazione del prezzo unitario delle unità immobiliari.



---

### **Applicazione dei coefficienti di merito e decurtazioni**

Si applica coefficiente di merito per il negozio ubicato al piano terra per posizione favorevole con vetrine all'esterno del 20%.

Si decurta per ciascuna unità immobiliare l'importo stimato per renderla regolare ai fini urbanistici e agibile .

Al valore di ciascun lotto viene inoltre detratto il 10% per le inferiori garanzie

### **DETERMINAZIONE VALORE LOTTI**

#### **Determinazione del valore Lotto 1 (Negozio 1 sub 8)**

- negozio 88,00 mq. x 1.400,00 = 123.200,00 Euro
- coefficiente di merito 20%
- 123.200,00 x 20% = 147.840,00 Euro
- decurtazioni*
- 147.840,00-10% = 133.056,00 Euro

#### **VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 Euro 133.000,00**

**(centotrentatremila/00)**

#### **Determinazione del valore Lotto 2 (Ufficio 1 sub 13)**

- ufficio 127,00 mq. x 1.500,00 = 190.500,00 Euro
- decurtazioni*
- 190.500,00-3.000,00-10%= 168.750,00 Euro

#### **VALORE COMPLESSIVO LOTTO 2 Euro 168.750,00**

**(centosessantottomilasettecentocinquanta/00)**

#### **Determinazione del valore Lotto 3 (Ufficio 2 sub 14)**

- ufficio 179,00 mq. x 1.500 ,00 = 268.500,00 Euro
- decurtazioni*
- 268.500,00-10%=241.650,00 Euro

#### **VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3 Euro 241.650,00**

**(duecentoquarantunomilaseicentocinquanta/00)**



---

**Determinazione del valore Lotto 4 (Ufficio 3 sub 17 )**

- ufficio 85,00 mq. x 1.500,00 = 127.500,00 Euro

*decurtazioni*

127.500,00-10%= 114.750,00 Euro

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 4 Euro 114.750,00**

**(centoquattordicimilasettecentocinquanta/00)**

**Determinazione del valore Lotto 5 (Negozio 2 sub 28 Magazzino sub 19 e lastrico solare sub 20)**

- negozio 279,00 mq. x 1.400,00 =390.600,00 Euro

*decurtazioni*

390.600,00 - 10%= 351.540,00 Euro

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 5 Euro 351.540,00**

**(trecentocinquantunomilacinquecentoquaranta /00)**

**Determinazione del valore Lotto 6 (Negozio 3 sub 30 )**

- Negozio 49,00 mq. x 1.400,00 = 68.600,00 Euro

*decurtazioni*

68.600,00 - 12.000,00 -10% = 50.940,00 Euro

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 6 Euro 50.940,00**

**(cinquantamilanovecentoquaranta/00)**

**Determinazione del valore Lotto 7 (Ufficio 4 sub 31 )**

- ufficio 66,00 mq. x 1.500,00 = 99.000,00 Euro

*decurtazioni*

99.000,00 - 3.000,00 -10% = 86.400,00 Euro

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO 7 Euro 86.400,00**

**(ottantasemilaquattrocento/00)**



---

**RIEPILOGO VALORI LOTTI EDIFICIO CENSITO AL FOGLIO 52 PART. 1119**

- **LOTTO 1**  
*(Negozio 1 sub 8)*  
**VALORE COMLESSIVO Euro 133.000,00**  
**(centotrentatremila /00)**
  
- **LOTTO 2**  
*(Ufficio 1 sub 13)*  
**VALORE COMPLESSIVO 168.750,00**  
**(centosessantottomilasettecentocinquanta/00)**
  
- **LOTTO 3**  
*(Ufficio 2 sub 14)*  
**VALORE COMPLESSIVO 241.650,00**  
**(duecentoquarantunomilaseicentocinquanta/00)**
  
- **LOTTO 4**  
*(Ufficio 3 sub 17 )*  
**VALORE COMPLESSIVO Euro 114.750,00**  
**(centoquattordicimilasettecentocinquanta/00)**
  
- **LOTTO 5**  
*(Negozio 2 sub 28 Magazzino sub 19 e lastrico solare sub 20 )*  
**VALORE COMPLESSIVO Euro 351.540,00**  
**(trecentocinquantunomilacinquecentoquaranta /00)**
  
- **LOTTO 6**  
*(Negozio 3 sub 30 )*  
**VALORE COMPLESSIVO Euro 50.940,00**  
**(cinquantamilanovecentoquaranta/00)**



• **LOTTO 7:**

(Ufficio sub 31 )

**VALORE COMPLESSIVO Euro 86.400,00**

**(ottantasemilaquattrocento/00)**

18) L'immobile è pignorato per intero

19) L'immobile risulta pignorato nella piena proprietà

20) L'immobile non risulta abusivo.

***Allegati alla presente per ciascun lotto:***

- Elenco iscrizioni e trascrizioni ipotecarie
- Visura camerale
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico ed elenco sub
- Relazione di primo accesso
- Allegati Lotto 1 (planimetria, elaborato planimetrico - elenco sub- visura catastale-  
doc. fotografica, contratto locazione, Attestato Prestazione Energetica, spese  
condominali )
- Allegati Lotto 2 (planimetria, elaborato planimetrico - elenco sub- visura catastale-  
doc. fotografica, contratto locazione, Attestato Prestazione Energetica, spese  
condominali )
- Allegati Lotto 3 (planimetria, elaborato planimetrico - elenco sub- visura catastale-  
doc. fotografica, contratto locazione, Attestato Prestazione Energetica, spese  
condominali )
- Allegati Lotto 4 (planimetria, elaborato planimetrico - elenco sub- visura catastale-  
doc. fotografica, contratto locazione, Attestato Prestazione Energetica, spese  
condominali )
- Allegati Lotto 5 (planimetria, elaborato planimetrico - elenco sub- visura catastale-



doc. fotografica, contratto locazione, Attestato Prestazione Energetica, spese condominiali )

- Allegati Lotto 6 (elaborato planimetrico - elenco sub - planimetria - visura catastale- doc. fotografica) (planimetria, elaborato planimetrico - elenco sub- visura catastale- doc. fotografica, contratto locazione, Attestato Prestazione Energetica, spese condominiali )

- Allegati Lotto 7 ((planimetria, elaborato planimetrico - elenco sub- visura catastale- doc. fotografica, contratto locazione, Attestato Prestazione Energetica, spese condominiali )

***IL TECNICO***

***Geom. Sabrina Guerrini***

