

IV. Identificazione catastale

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è composto da più unità immobiliari

| | | | |
|-----------|------------------------|------------------------|---------------|
| Provincia | Comune | Comune catastale | Codice Comune |
| Siena | Castelnuovo Berardenga | Castelnuovo Berardenga | C227 |

| | | | |
|-------------------|---------|----------|---------------|
| 1 | | | |
| Fabbricati | Sezione | Foglio | Particella |
| | | 1 | 177 |
| | | | Sub. 4 |

DATI DI CLASSAMENTO

| | | | | | | |
|----------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|
| Zona censuaria | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita catastale |
| | | A/4 | 3 | 7,5 vani | 186 | € 522,91 |

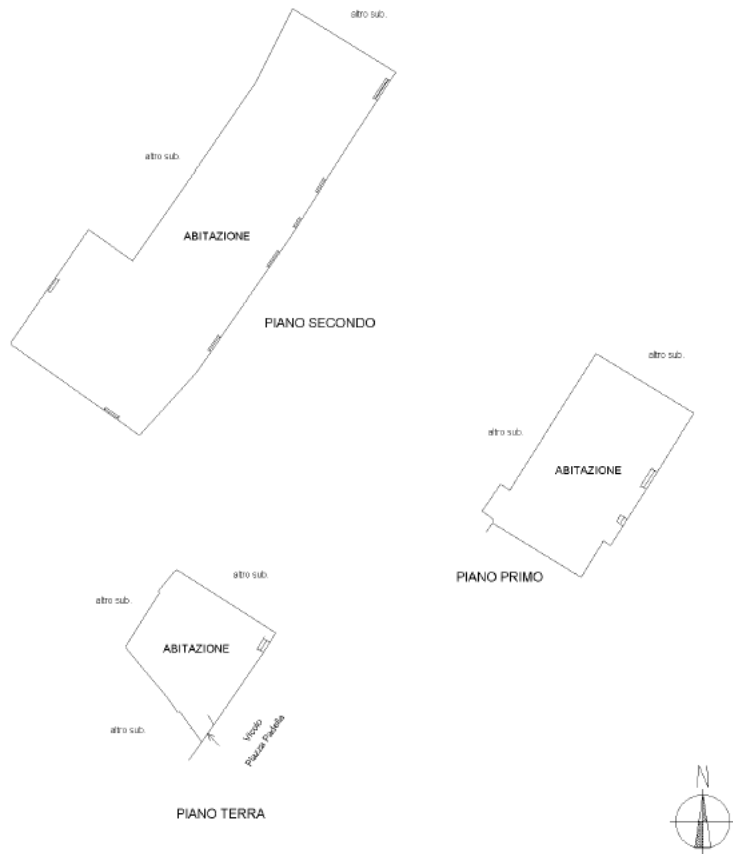
Indirizzo
 piazza Padella 7 Piano T, 1, 2

| | |
|------------------|-------------------------|
| Intestati | |
| 1 | (1) Proprieta' per 5/18 |
| 2 | (1) Proprieta' per 5/18 |
| 3 | (1) Proprieta' per 3/18 |
| 4 | (1) Proprieta' per 5/18 |

Annotazioni
 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VALORE CATASTALE

| | | | | | | | |
|-----------|------------|-------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------|------------------------------|
| Categoria | Prima casa | Rendita Catastale | Moltiplicatore | Rivalutazione | Valore catastale | Quota di possesso | Valore catastale della quota |
| A/4 | | € 522,91 | 120 | + 5% | € 65.886,66 | 55% | € 36.237,66 |
| | | | x | 126 | = | | |



2

Fabbricati Sezione Foglio Particella Sub.

DATI DI CLASSAMENTO

| Zona censuaria | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita catastale |
|----------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|
| | | C/2 | 2 | 30 mq | 34 | € 32,54 |

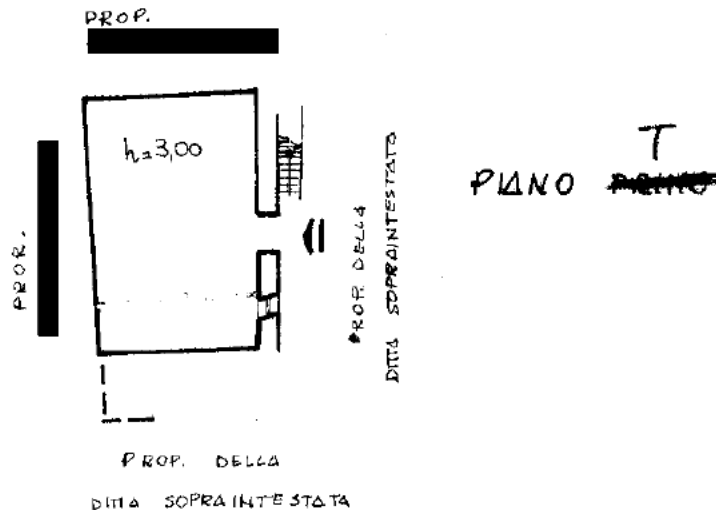
Indirizzo
 piazza Padella 7 Piano T

Intestati
 1 (1) Proprieta' per 1/2
 2 (1) Proprieta' per 1/2

Annotazioni
 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VALORE CATASTALE

| Categoria | Prima casa | Rendita Catastale | Moltiplicatore | Rivalutazione | Valore catastale | Quota di possesso | Valore catastale della quota |
|-----------|------------|-------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------|------------------------------|
| C/2 | | € 32,54 | 120 | + 5% | € 4.100,04 | 55% | € 2.255,02 |
| | | | x 126 | = | | | |



Confini subb. 4 e 7 della particella 177 del foglio 1 Comune di Castelnuovo Berardenga (SI):

- o Subb. 6, 11; intestati a
- o Subb. 19, 20, 21;
- o Part. 176, foglio 1, subb. 6,7,8: (elab. Planimetrico non presente)

V. Gravami

Ricerca eseguita per:

- Immobili: Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) Tipo catasto: Fabbricati Foglio:
1 - Particella 177 - Subalterno 4.

Periodo da ispezionare: dal 24/10/1999 al 24/10/2019

TRASCRIZIONE del 27/04/2012 - Registro Particolare 2291 Registro Generale 3179
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 171/9990 del 21/02/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/07/2012 - Registro Particolare 3486 Registro Generale 4914
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 55352 del 06/06/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 530 del 05/05/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 230 del 15/02/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 486 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 29/07/2014 - Registro Particolare 3952 Registro Generale 5357
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6601 del 09/07/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 10/02/2015 - Registro Particolare 151 Registro Generale 965
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 4222/2014 del 29/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 02/03/2015 - Registro Particolare 244 Registro Generale 1433
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 262/2015 del 03/02/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

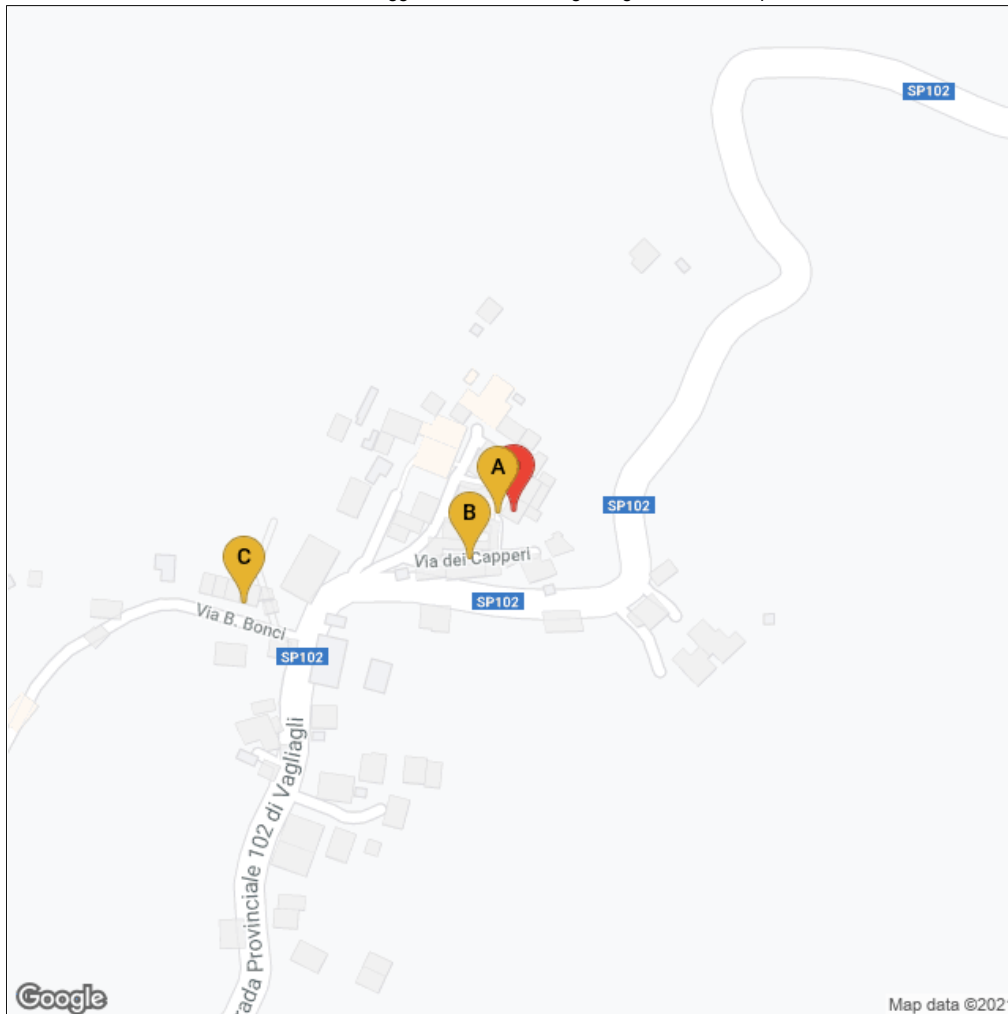
ISCRIZIONE del 08/07/2015 - Registro Particolare 968 Registro Generale 5116
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 4214/2014 del 30/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 531 del 05/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 231 del 15/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 487 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

ISCRIZIONE del 21/10/2015 - Registro Particolare 1482 Registro Generale 8071
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 857 del 24/07/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 532 del 05/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 232 del 15/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 490 del 06/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 16/12/2015 - Registro Particolare 6752 Registro Generale 9762

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPARATI

In rosso l'immobile oggetto della stima, in giallo gli immobili comparati.



| Rif | Indirizzo | ID | Destinazione | Categoria |
|----------|--|----|--------------|-----------|
| A | Immobile in Piazza padella 5 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana | 52 | Residenziale | |
| B | Immobile in via dei Capperi - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana | 51 | Residenziale | A/4 |
| C | Immobile in viale della liberazione - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana | 50 | Residenziale | A/3 |

IMMOBILE COMPARATO: A

ID 52

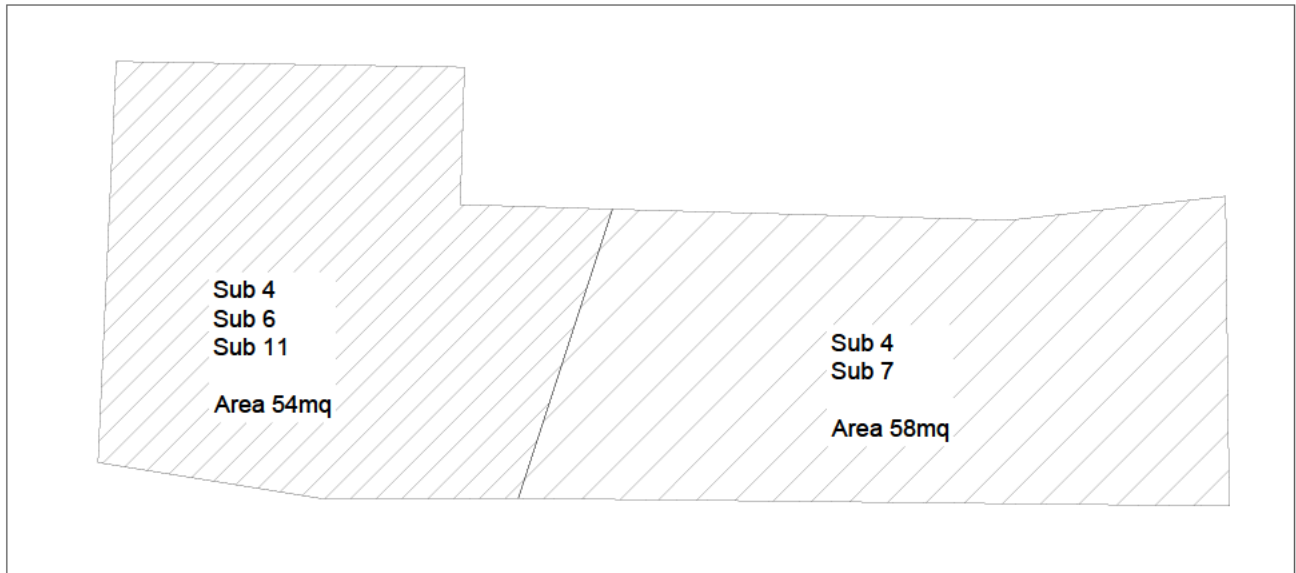
| | | | | |
|---|---|-----------|--|--|
| Ubicazione | Immobile in Piazza padella 5 - Castelnuovo Berardenga - Siena - Toscana | | | |
| Provenienza dell'informazione | compravendita | | | |
| Destinazione | Residenziale | Categoria | | Descrizione Anno di costruzione/ristrutturazione |
|  |  | | | l'intera e piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte del fabbricato sito in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), Frazione Vagliagli, Piazza Padella n. 5: - appartamento ad uso di civile abitazione ubicato al piano primo e composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, camera, bagno e veranda, con annessi, quali pertinenze di proprietà esclusiva, cantina al piano terreno nonché due locali ad uso magazzino al piano terreno ed uno al piano seminterrato. Quanto sopra risulta identificato |

CALCOLO DEL VALORE DI COMRAVENDITA CORRETTO PER MQ DELL'IMMOBILE

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Importo compravendita in data 29 mar 2018 - EUR | Superficie commerciale mq | Coefficiente correttivo | Valore compravendita corretto EUR/mq |
| 130.000 | 163,00 | 1,1 | 725,04 |

Inoltre si annota che gli interventi necessari risultano parzialmente anche a carico degli altri intestatari del bene oltre che alle proprietà confinanti, queste ultime ricadenti sotto parte della verticale di copertura.

Al fine di determinare le quote a carico della procedura e le quote attribuibili a terzi, lo scrivente, rifacendosi agli schemi planimetrici catastali, ha individuato le particelle interessate e le superfici differenziate per aree di copertura, riportate nel seguente schema grafico:



Dalla documentazione catastale è possibile desumere le particelle che ricadono sulla verticale di pertinenza della copertura a falde individuando le seguenti ripartizioni e quantità, riferite al solo rifacimento delle falde di copertura:

| | mq | | % | | € |
|------------------------------------|--------|--|--------|--|-----------|
| Area Totale copertura | 112,00 | | 100% | | 34.850,00 |
| Area attribuita ai subb. 4 e 7 | 58,00 | | 51,70% | | 18.018,00 |
| Area attribuita ai subb. 4; 6 e 11 | 54,00 | | 48,30% | | 16.833,00 |

Ai sensi dell'art. 1117 C.C. comma 1 "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo". Pertanto si individuano nella quota parte del 100% della spesa da sostenere per il ripristino del tetto, le porzioni di fabbricato di cui ai subb. 4 e 7, essendo questi edificati da terra a cielo. Nella misura del 50% per le porzioni ricadenti sulla verticale dei subb. 6 e 11 risultati intestati ad unico proprietario terzo. (All_2) (All_3)

| | | | | |
|---------------------|--|---------------------------|--|-----------------|
| Fabiani Vasco 5/18 | | | | |
| Pratiche conformità | | | | 972,00 |
| 3/18 | | Proprietà per 3/18 | | 4.555,00 |
| Pratiche conformità | | | | 583,00 |

Valutazione complessiva:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CRITERIO DI CALCOLO: SISTEMA ITALIANO DI MISURAZIONE

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali e verificate a campione**

| | Superficie mq | Descrizione | |
|---|---------------|--|---------------|
| Superficie al 100% | 184,30 | Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune. | + |
| Superficie al 60% | 30,70 | Verande non abitabili, locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderie/stireria, cantina) | + |
| Superficie commerciale arrotondata all'unità mq | | | 203,00 |

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con immobili comparati

Zona di riferimento

Vagliagli

Valore medio immobili comparati per mq - EUR **789,67** x

Coefficiente correttivo **0,98175** =

Valore di mercato per mq - EUR **775,26** x

Superficie commerciale mq **203,00** =
 Criterio di calcolo: Sistema Italiano di Misurazione

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A GENNAIO 2021

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **157.377**

Deviazione standard - EUR ± 102.517

