

All' Ill.mo Sig. GIUDICE
del TRIBUNALE di SIENA
CANCELLERIA
ESECUZIONI MOBILIARI
E IMMOBILIARI
Via Camollia n°85
53100 SIENA

PERIZIA TECNICA

Relativa ai beni immobili di proprietà della
per la quota di 1/1, siti in Montepulciano
(SI), fraz. Sant'Albino, via nn°24, 26, 30, 32, 34, 36,
38, 44, 46, 48, 50 e 52 ricadenti nella **PROCEDURA ESECUTIVA**
RGE 57/2025 promossa da SALARIA SPV S.R.L. contro

Il sottoscritto Rossi Gabriele, nato a Sinalunga (SI) il 01/10/1974, architetto libero professionista con residenza e studio in Sinalunga (SI), fraz. Scrofiano, vicolo dello Spedale n°2, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n°567, nominato esperto stimatore dal Tribunale di Siena nella persona del Dott. Flavio Mennella con decreto del 30/08/2025 nell'esecuzione immobiliare promossa da SALARIA SPV S.R.L. contro , in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società di cui in premessa, assumeva l'incarico entro il termine di venti giorni dalla data di comunicazione del decreto di nomina mediante la sottoscrizione con firma digitale e l'invio telematico del giuramento di rito alla S.V. Ill.ma, la quale gli poneva i seguenti quesiti e concedeva come termine per l'invio della relazione ai

creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito fino a 30 gg. dall'udienza del 02/04/2026, e per la trasmissione telematica in modalità PCT alla cancelleria fino a 15 gg. sempre dalla stessa udienza.

QUESITI

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

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

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

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

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.). Specifichi 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 procedente 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

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

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 ;

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

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) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

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.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

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

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

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.

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

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;

ricercherà 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)

§

PROROGHE

A seguito di istanza trasmessa dal sottoscritto il 09/02/2026, il GE concedeva allo scrivente proroga di 90 gg per il deposito dell'elaborato peritale, rinviando la trattazione all'udienza del 09 luglio ore 12.15.

§

SOPRALLUOGHI ED INCONTRI

Previa comunicazione via PEC dell'IVG, il 1° accesso nei luoghi oggetto della procedura esecutiva è stato eseguito in data 11/11/2025 ore 9.30 alla presenza del Dott. Giglietti Marco dell'IVG, della sig.ra _____ e dell'Avv. Sergio Foscoli, rispettivamente delegata e legale della Società esecutata. Nell'occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici necessari e sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

ACCERTAMENTI IPOCATASTALI ed URBANISTICI

Il sottoscritto ha effettuato gli opportuni accertamenti e visure ipocatastali nelle date del 02/09/2025, 13/01/2026, 13/04/2026 e 22/05/2026, e presso il Comune di Montepulciano il 09/02/2026.

RISPOSTE AI QUESITI

1) – VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione necessaria è stata scaricata dal fascicolo telematico. Dalla verifica della stessa, risulta che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. è stata depositata in data 05/06/2025 e che la stessa risulta completa. La descrizione catastale attuale dei beni oggetto della procedura risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

2) – VISURE/ACCATASTAMENTI/PASSAGGI DI PROPRIETA'

L'esperto ha provveduto ad eseguire le visure catastali tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate di Siena nelle date del 02/09/2025 e 13/04/2026. Gli immobili oggetto della procedura risultano regolarmente accatastati ed hanno i seguenti identificativi:

Catasto FABBRICATI – Foglio 163:

- Particella , sub. **2**, via , piano **S1**, categoria **C/6**, classe **6**, consistenza **27 mq**, superficie catastale totale **31 mq**, rendita **€. 61,36**;
- Particella , sub. **3**, via , piano **S1**, categoria **C/6**, classe **6**, consistenza **27 mq**, superficie catastale totale **29 mq**, rendita **€. 61,36**;
- Particella , sub. **4**, via , piano **S1**, categoria

C/6, classe 6, consistenza **25 mq**, superficie catastale totale **28 mq**, rendita €. **56,81**;

- Particella , sub. 5, via , piano **S1**, categoria C/6, classe 6, consistenza **23 mq**, superficie catastale totale **26 mq**, rendita €. **52,27**;
- Particella , sub. 6, via , piano **S1**, categoria C/6, classe 6, consistenza **20 mq**, superficie catastale totale **26 mq**, rendita €. **45,45**;
- Particella , sub. 8 e sub. **16 graffati**, via n. **52**, piano **T**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3,5** vani, superficie catastale totale **64 mq**, totale escluse aree scoperte **60 mq**, rendita €. **189,80**;
- Particella , sub. **10**, via n. **48**, piano **1°**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **4 vani**, superficie catastale totale **61 mq**, totale escluse aree scoperte **5 8 mq**, rendita €. **216,91**;
- Particella , sub. **11**, via n. **46**, piano **1°**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **4 vani**, superficie catastale totale **59 mq**, totale escluse aree scoperte **5 6 mq**, rendita €. **216,91**;
- Particella , sub. **13**, via n. **42**, piano **2°**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3 vani**, superficie catastale totale **65 mq**, totale escluse aree scoperte **5 8 mq**, rendita €. **162,68**;
- Particella , sub. **14**, via n. **40**, piano **2°**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3 vani**, superficie catastale totale **64 mq**, totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita €. **162,68**;
- Particella , sub. **1**, via , piano **S1**, categoria C/6, classe 6, consistenza **30 mq**, superficie catastale totale **35 mq**, rendita €. **68,17**;
- Particella , sub. **2**, via , piano **S1**, categoria C/6, classe 6, consistenza **23 mq**, superficie catastale totale

27 mq, rendita €. 52,27;

- Particella , sub. 3, via , piano **S1**, categoria **C/6**, classe **6**, consistenza **25 mq**, superficie catastale totale **29 mq**, rendita **€.** 56,81;
- Particella , sub. 4, via , piano **S1**, categoria **C/6**, classe **6**, consistenza **25 mq**, superficie catastale totale **28 mq**, rendita **€.** 56,81;
- Particella , sub. 6, via , piano **S1**, categoria **C/6**, classe **6**, consistenza **19 mq**, superficie catastale totale **24 mq**, rendita **€.** 43,18;
- Particella , sub. 7 e sub. **15 graffati**, via n. **54**, piano **T**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **4,5 vani**, superficie catastale totale **77 mq**, totale escluse aree scoperte **63 mq**, rendita **€.** 244,03;
- Particella , sub. 8 e sub. **16 graffati**, via n. **52**, piano **T**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, superficie catastale totale **63 mq**, totale escluse aree scoperte **59 mq**, rendita **€.** 189,80;
- Particella , sub. 9 e sub. **17 graffati**, via n. **50**, piano **T**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3 vani**, superficie catastale totale **52 mq**, totale escluse aree scoperte **46 mq**, rendita **€.** 162,68;
- Particella , sub. 10, via n. **48**, piano **1°**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **4 vani**, superficie catastale totale **66 mq**, totale escluse aree scoperte **63 mq**, rendita **€.** 216,91;
- Particella , sub. 12 e sub. **18 graffati**, via n. **44**, piano **1°**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **2,5 vani**, superficie catastale totale **49 mq**, totale escluse aree scoperte **46 mq**, rendita **€.** 135,57;
- Particella , sub. 13, via n. **42**, piano **2°**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, superficie catastale totale **67 mq**, totale escluse aree scoperte **64 mq**,

rendita € **189,80**;

- Particella , sub. **14**, via n. **40**, piano **2°**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, superficie catastale totale **64 mq**, totale escluse aree scoperte **62 mq**, rendita € **189,80**;

I numeri civici catastali non sono corrispondenti a quelli effettivi

UTILITA' COMUNI (BENI COMUNI NON CENSIBILI)

Immobili foglio 163 particella :

- Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6;
- Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14;
- Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14;
- Foglio 163 particella sub. 22 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;

Immobili foglio 163 particella :

- Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6;
- Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14;
- Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14;
- Foglio 163 particella sub. 22 – Camminamento comune ai subb. 8-10-11-13-14;
- Foglio 163 particella sub. 23 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;

Le planimetrie catastali degli immobili sono state scaricate dallo scrivente attraverso il portale SISTER in data 02/09/2025, e riportano tutte la data del giorno 24/05/1996.

Lo stato dei luoghi è catastralmente conforme alle ultime planimetrie catastali agli atti, eccetto le seguenti unità immobiliari:

- Particella , sub. 13 – Il piano soffitta è stato diviso con una parete in cartongesso
- Particella , sub. 4 – Presente una tramezzatura interna
- Particella , subb. 7 e 15 graffati – Nel soggiorno vi è un piccolo tramezzo delimita l'angolo cottura
- Particella , subb. 9 e 17 graffati – Il muro del wc è dritto
- Particella , sub. 10 – Presente un piccolo ripostiglio nel disimpegno e nel soggiorno un piccolo tramezzo delimita l'angolo cottura
- Particella , subb. 12 e 18 graffati – Il muro del wc è dritto
- Particella , sub. 13 – A piano secondo non c'è il sottoscala – Il piano soffitta è stato diviso con una parete in cartongesso
- Particella , sub. 14 – Il piano soffitta è stato diviso con una parete in cartongesso

Riguardo ai costi per la regolarizzazione catastale, si provvede a dividerli per poterli decurtare singolarmente da ogni Lotto interessato:

- Particella , sub. 13 – LOTTO 2 - Pratica DOCFA €. 500,00
- Particella , sub. 4 – LOTTO 9 – Pratica DOCFA €. 500,00
- Particella , subb. 7 e 15 graffati – Pratica DOCFA €. 500,00
- Particella , sub. 9 e 17 graffati – LOTTO 11 - Pratica DOCFA €. 500,00
- Particella , sub. 10 – LOTTO 8 - Pratica DOCFA €. 500,00
- Particella , sub. 12 e 18 graffati – LOTTO 12 - Pratica DOCFA €. 500,00
- Particella , sub. 13 – LOTTO 7 - Pratica DOCFA €. 500,00
- Particella , sub. 14 – LOTTO 6 - Pratica DOCFA €. 500,00

§

Dalle ricerche condotte presso gli Uffici competenti e dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto i giorni 13/01/2026 e 13/04/2026 attraverso il portale SISTER dal sottoscritto, risulta che gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti alla società proprietaria attuale in seguito ai passaggi riassunti nel prospetto sotto riportato:

Identificativi attuali:

Catasto FABBRICATI – Foglio 163:

- Particella , sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 8 e sub. 16 graffati, sub. 10,

sub. 11, sub. 13, sub. 14;

- **Particella** , sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 6, sub. 7 e sub. 15 graffiati, sub. 8 e sub. 16 graffiati, sub. 9 e sub. 17 graffiati, sub. 10, sub. 12 e sub. 18 graffiati, sub. 13, sub. 14

Proprietario			
	Data trascrizione	Numero R.P.	Acquista da

, con sede in Montepulciano (SI) via di n°64, per la quota di 1/1	03/12/1992		nato a Montepulciano (SI) il 12/03/1929. Vengono acquistati i terreni contraddistinti al catasto terreni al Fg. 163 particelle della superficie complessiva di mq. 1290. Nell'atto la parte acquirente dichiara di essere edotto della presenza di una servitù a favore del Comune di Montepulciano e del CIGAF costituita in data 20 novembre 1990, e della convenzione stipulata in data 29 settembre 1989 riguardante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione
---	------------	--	---

Gli identificativi attuali delle particelle e sono derivati dalle seguenti variazioni catastali:

Catasto fabbricati:

- 1) *COSTITUZIONE del 24/05/1996 in atti dal 24/05/1996 (n. C00354.1/1996)*

Catasto terreni:

Particella

- 1) *VARIAZIONE GEOMETRICA del 06/05/1995 in atti dal 06/05/1995 (n. 108695.1/1995)*

- 2) *TIPO MAPPALE del 06/05/1995 in atti dal 06/05/1995 (n. 108695.1/1995)*

Particella

- 1) *VARIAZIONE GEOMETRICA del 06/05/1995 in atti dal 06/05/1995 (n. 108595.1/1995)*

- 2) *TIPO MAPPALE del 06/05/1995 in atti dal 06/05/1995 (n. 108595.1/1995)*

3) – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si rileva che dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili oggetto della procedura alla data del pignoramento esistono le seguenti

ISCRIZIONI IPOTECARIE e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

• ***ISCRIZIONI***

IPOTECA VOLONTARIA del 01/02/2008 R.P. a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

ANNOTAZIONI:

- n° del 09/05/2008 (riduzione di somma)
- n° del 09/05/2008 (quietanza e conferma)
- n° del 09/05/2008 (frazionamento in quota)
- n° del 02/02/2018 (restrizione di beni)
- Comunicazione n° del 11/01/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2013.

ANNOTAZIONE del 09/05/2008 R.P. – Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota – Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. del 01/02/2008

IPOTECA GIUDIZIALE del 24/07/2017 R.P. a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE S.P.A. con sede in FIRENZE derivante da decreto ingiuntivo

ANNOTAZIONI:

- n° del 02/02/2018 (restrizione di beni)
- n° del 13/03/2024 (restrizioni di beni)
- n° del 10/10/2025 (restrizioni di beni)

• ***TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI***

DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO trascritto il 22/02/2023 R.P. in favore a favore della Massa dei Creditori del concordato preventivo e contro contro

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 14/05/2025 R.P. a favore di Salaria SPV srl sede Roma, codice fiscale 15238641003e contro

4) – MAPPE CENSUARIE/SITUAZIONE URBANISTICA

Per le mappe censuarie (estratto di mappa) vedasi l'allegato

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

n°27. Vista la natura dei beni subastati non è stata necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti nel Comune di Montepulciano sono:

- *Piano Strutturale approvato con D.C.C. n°63/2007 (Decaduto il 31/12/2020)*
- *Piano operativo approvato con D.C.C. n°54/2019 e successive varianti e/o modificazioni e/o revisioni delle Norme tecniche di attuazione.*

Nel Piano Operativo vigente gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono classificati “CN/B – C4 – Parti della città nuova - Zona omogenea B – Edifici manufatti e pertinenze Classe 4” i cui interventi ammissibili sono normati all'art. 25 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo vigente.

Circa la regolarità urbanistico-edilizia, lo scrivente ha eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Montepulciano in data del 09/02/2026 alla ricerca dei titoli edilizi depositati (DIA o SCIA) o rilasciati (Nulla osta, Concessioni o Permessi a Costruire). Da tale ricerca è scaturito che risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi (All. nn°51-52):

- **Concessione edilizia n°414/1993 del 10/02/1994** per realizzazione di edificio di civile abitazione – LOTTO I (particella ex particelle) e successiva variante del 01/01/1996
- **Concessione edilizia n°415/1993 del 10/02/1994** per realizzazione di edificio di civile abitazione – LOTTO II (particella ex particelle) e successiva variante del 01/01/1996

Non è stata rinvenuta nessuna agibilità rilasciata. Tuttavia sono presenti agli atti le relative richieste corredate dagli allegati obbligatori (certificazioni di conformità, collaudo statico, accatastamenti, ecc...) sia per quello che riguarda gli immobili di cui alla particella sia relativamente agli immobili di cui alla

particella (All. nn°53-54-55-56).

CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA

Immobili di cui al foglio 163 particella :

- Particella , sub. 2: conforme
- Particella , sub. 3: conforme
- Particella , sub. 4: conforme
- Particella , sub. 5: conforme
- Particella , sub. 6: conforme
- Particella , sub. 8 e sub. 16 graffati: conforme
- Particella , sub. 10: conforme
- Particella , sub. 11: conforme
- Particella , sub. 13: Il piano soffitta è stato diviso con una parete in cartongesso
- Particella , sub. 14: la scala che porta al piano 3° (sottotetto) è nel lato opposto del soggiorno

Immobili di cui al foglio 163 particella :

- Particella , sub. 1: conforme
- Particella , sub. 2: conforme
- Particella , sub. 3: conforme
- Particella , sub. 4: all'interno è presente una tramezzatura
- Particella , sub. 6: conforme
- Particella , sub. 7 e sub. 15 graffati: nel soggiorno un piccolo tramezzo delimita l'angolo cottura
- Particella , sub. 8 e sub. 16 graffati: conforme
- Particella , sub. 9 e sub. 17 graffati: il tramezzo di delimitazione del bagno è dritto
- Particella , sub. 10: il ripostiglio è delimitato da un tramezzo e nel soggiorno un piccolo tramezzo delimita l'angolo cottura
- Particella , sub. 12 e sub. 18 graffati: l tramezzo di delimitazione del bagno è dritto
- Particella , sub. 13: non c'è sottoscala (la scala è aperta) – Il piano soffitta è stato diviso con una parete in cartongesso
- Particella , sub. 14: Il piano soffitta è stato diviso con una parete in cartongesso

N.B. Sulle pratiche edilizie le soffitte, ancorchè presenti nelle sezioni e nei prospetti, non sono state rappresentate planimetricamente

Riguardo ai costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, si

provvede a dividerli per poterli decurtare singolarmente da ogni
Lotto interessato:

- Particella , sub. 13 – LOTTO 2 - Pratica CILA TARDIVA €. **2.000,00**
- Particella , sub. 14 – LOTTO 1 – Pratica CILA TARDIVA €. **2.000,00**
- Particella , subb. 7 e 15 graffati – LOTTO 10 – Pratica CILA TARDIVA €. **2.000,00**
- Particella , sub. 4 – LOTTO 9 – Pratica CILA TARDIVA €. **2.000,00**
- Particella , sub. 9 e 17 graffati – LOTTO 11 - Pratica CILA TARDIVA €. **2.000,00**
- Particella sub. 10 – LOTTO 8 - Pratica CILA TARDIVA €. **2.000,00**
- Particella sub. 12 e 18 graffati – LOTTO 12 - Pratica CILA TARDIVA €. **2.000,00**
- Particella , sub. 13 – LOTTO 7 - Pratica CILA TARDIVA €. **2.000,00**
- Particella , sub. 14 – LOTTO 6 - Pratica CILA TARDIVA €. **2.000,00**

5) – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Vista la categoria catastale degli immobili oggetto di esecuzione, si è provveduto alla redazione dei certificati energetici dei soli seguenti immobili di categoria catastale A/3:

Foglio 163 particella	subalterni 8 e 16 graffati – LOTTO 5: Classe energetica G
Foglio 163 particella	subalterno 10 – LOTTO 4: Classe energetica G
Foglio 163 particella	subalterno 11 – LOTTO 3: Classe energetica G
Foglio 163 particella	subalterno 13 – LOTTO 2: Classe energetica G
Foglio 163 particella	subalterno 14 – LOTTO 1: Classe energetica G
Foglio 163 particella	subalterni 7 e 15 graffati – LOTTO 10: Classe energetica G
Foglio 163 particella	subalterni 8 e 16 graffati – LOTTO 9: Classe energetica G
Foglio 163 particella	subalterni 9 e 17 graffati – LOTTO 11: Classe energetica G
Foglio 163 particella	subalterno 10 – LOTTO 8: Classe energetica G
Foglio 163 particella	subalterni 12 e 18 graffati – LOTTO 12: Classe

energetica **G**

Foglio 163 particella subalterno 13 – LOTTO 7: Classe energetica **G**

Foglio 163 particella subalterno 14 – LOTTO 6: Classe energetica **G**

In data 03/06/2026 i certificati sono stati inviati alla Regione Toscana attraverso il portale dedicato SIERT.

6) – DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di alcuni immobili posti nel Comune di Montepulciano (SI), nella tranquilla frazione di Sant'Albino, in via _____.

Come esplicito al sub-quesito 7), data l'autonoma collocazione fisica e la distinta individuazione catastale, si è proceduto alla suddivisione dei beni subastati in nn°12 lotti autonomi che lo scrivente provvederà a descrivere distintamente.

I lotti sono distribuiti all'interno di due fabbricati limitrofi a destinazione residenziale e di più ampia consistenza, costruiti a seguito di lottizzazioni risalenti alla metà degli anni '90. Il primo fabbricato ricade all'interno della particella _____ il secondo all'interno della particella _____. I lotti individuati insistono dal n°1 al n°5 nella particella _____, dal n°6 al n°12 nella particella _____.

Di forma compatta e abbastanza regolare i fabbricati presentano entrambi una struttura portante in C.A. leggibile anche sulle facciate sulle quali difatti è ben individuabile il sistema travi-pilastri, intervallato da una finitura in mattoncini faccia vista. La copertura è in tegole portoghesi con canali di gronda e calate in rame. Entrambi i fabbricati sono delimitati da muretti con soprastante ringhiera metallica. L'accesso ad ogni unità immobiliare avviene o tramite rampe/scale a comune oppure in alcuni casi da resede esclusivo.

LOTTE FOGLIO 163 PARTICELLA _____

LOTTO 1 – Via _____ n°44 – Foglio 163 particella
subalterno 14 (abitazione) e subalterno 6 (autorimessa)

Appartamento raggiungibile da corpo scala condominiale

formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con terrazzo e bagno con vasca a piano secondo e da una soffitta a piano terzo collegata al piano sottostante tramite scala in muratura con gradini rivestiti in legno e parapetto anch'esso in legno.

I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura o similari, le finestre sono in legno dotate di vetrocamera semplice e di avvolgibili in PVC (tranne la camera dove è presente una persiana). In legno sono anche le porte interne. Le pareti sono tutte intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

L'altezza interna del soggiorno è stata ridotta a mt. 2,65 da un controsoffitto in cartongesso.

Dal punto di vista impiantistico è presente una caldaia a metano ubicata nella zona cottura che alimenta corpi scaldanti in alluminio e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle normative vigenti al momento della realizzazione. E' presente il citofono.

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso la pubblica fognatura.

All'appartamento sopra descritto è abbinata l'autorimessa a piano seminterrato (la prima da sinistra guardando il fabbricato) accessibile da rampa a comune, dotata di basculante in metallo di tipo manuale, e pavimentata con piastrelle in monocottura o similari. All'interno sono ubicati l'autoclave ed il deposito idrico.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano seminterrato:

- Autorimessa: mq. 20,00

TOTALE MQ. 20,00

Piano secondo:

- Soggiorno/cucina: mq. 23,66
- Disimpegno: mq. 1,12
- Camera: mq. 15,49
- Bagno: mq. 3,96

TOTALE MQ. 44,23

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

oltre terrazza di mq. 6,43

**LOTTO 2 – Via n°46 – Foglio 163 particella
subalterno 13 (abitazione) e subalterno 3 (autorimessa)**

Appartamento raggiungibile da corpo scala condominiale e terrazzo esclusivo, formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno con doccia a piano secondo e da una soffitta a piano terzo collegata al piano sottostante tramite scala in muratura con gradini rivestiti in legno e parapetto anch'esso in legno. Dal soggiorno e dalla camera si accede ad un secondo terrazzo.

I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura o similari, le finestre sono in legno dotate di vetrocamera semplice e di avvolgibili in PVC (eccetto le porte-finestre del soggiorno e della camera dove sono presenti persiane). In legno sono anche le porte interne. Le pareti sono tutte intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

Dal punto di vista impiantistico è presente una caldaia a metano ubicata nel soggiorno che alimenta corpi scaldanti in alluminio e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle normative vigenti al momento della realizzazione. E' presente il citofono.

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso la pubblica fognatura.

All'appartamento sopra descritto è abbinata l'autorimessa a piano seminterrato (la quarta da sinistra guardando il fabbricato) accessibile da rampa a comune, dotata di basculante in metallo di tipo manuale, e pavimentata con piastrelle in monocottura o simili. All'interno sono ubicati l'autoclave ed il deposito idrico.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano seminterrato:

- Autorimessa: mq. 27,00

TOTALE MQ. 27,00

Piano secondo:

- Soggiorno/cucina: mq. 19,88
- Disimpegno: mq. 1,75
- Camera: mq. 14,95
- Bagno: mq. 5,02

TOTALE MQ. 41,60

Piano terzo:

- Soffitta: mq. 20,49

TOTALE MQ. 20,49

oltre nn°2 terrazzi di mq. 20,50

**LOTTO 3 – Via n°48 – Foglio 163 particella
subalterno 11 (abitazione) e subalterno 5 (autorimessa)**

Appartamento a piano primo raggiungibile da corpo scala condominiale e terrazzo, formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno con vasca. Dalle camere si accede ad un terrazzo esclusivo.

I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura o simili, le finestre sono in legno dotate di vetrocamera semplice e di avvolgibili in PVC. In legno sono anche le porte interne. Le pareti sono tutte intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

L'altezza interna è di mt. 2,70.

Dal punto di vista impiantistico è presente una caldaia a metano ubicata nel terrazzo ed incassata nella muratura che alimenta corpi scaldanti in alluminio e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle normative vigenti al momento della realizzazione. E' presente il citofono.

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso la pubblica fognatura.

All'appartamento sopra descritto è abbinata l'autorimessa a piano

seminterrato (la seconda da sinistra guardando il fabbricato) accessibile da rampa a comune, dotata di basculante in metallo di tipo manuale, e pavimentata con piastrelle in monocottura o similari. All'interno sono ubicati l'autoclave ed il deposito idrico.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano seminterrato:

- Autorimessa: mq. 23,00

TOTALE MQ. 23,00

Piano primo:

- Soggiorno/cucina: mq. 20,51
- Disimpegno: mq. 3,89
- Camera: mq. 13,27
- Camera: mq. 8,25
- Bagno: mq. 6,00

TOTALE MQ. 51,85

oltre terrazza di mq. 5,29

LOTTO 4 – Via n°50 – Foglio 163 particella subalterno 10 (abitazione) e subalterno 2 (autorimessa)

Appartamento a piano primo raggiungibile da corpo scala condominiale e terrazzo esclusivo, formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno con vasca. Dalle camere si accede ad un secondo terrazzo esclusivo.

I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura o similari, le finestre sono in legno dotate di vetrocamera semplice e di avvolgibili in PVC. In legno sono anche le porte interne. Le pareti sono tutte intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

L'altezza interna è di mt. 2,70.

Dal punto di vista impiantistico è presente una caldaia a metano ubicata nel soggiorno che alimenta corpi scaldanti in alluminio e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle normative vigenti al momento della realizzazione. E' presente il citofono.

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso la pubblica fognatura.

All'appartamento sopra descritto è abbinata l'autorimessa a piano seminterrato (la quinta da sinistra guardando il fabbricato) accessibile da rampa a comune, dotata di basculante in metallo di tipo manuale, e pavimentata con piastrelle in monocottura o similari. All'interno sono ubicati l'autoclave ed il deposito idrico.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano seminterrato:

- Autorimessa: mq. 27,00

TOTALE MQ. 27,00

Piano primo:

- Soggiorno/cucina: mq. 20,65
- Disimpegno: mq. 3,27
- Camera: mq. 14,24
- Camera: mq. 9,52
- Bagno: mq. 4,39

TOTALE MQ. 52,07

oltre nn°2 terrazzi di mq. 10,38

**LOTTO 5 – Via n°52 – Foglio 163 particella
subalterni 8 e 16 graffati (abitazione) e subalterno 4
(autorimessa)**

Appartamento a piano terra raggiungibile da rampa pedonale e corpo scala condominiali, formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno con vasca e resede esclusivo collocato di fronte al portone di accesso. Dalle camere si accede ad un terrazzo esclusivo.

I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura o similari, le finestre sono in legno dotate di vetrocamera semplice e di avvolgibili in PVC. In legno sono anche le porte interne. Le pareti sono tutte intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

L'altezza interna è di mt. 2,70.

Dal punto di vista impiantistico è presente una caldaia a metano ubicata nel terrazzo che alimenta corpi scaldanti in alluminio e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle normative vigenti al momento della realizzazione. E' presente il citofono.

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso la pubblica fognatura.

All'appartamento sopra descritto è abbinata l'autorimessa a piano seminterrato (la terza da sinistra guardando il fabbricato) accessibile da rampa a comune, dotata di basculante in metallo di tipo manuale, e pavimentata con piastrelle in monocottura o similari. All'interno sono ubicati l'autoclave ed il deposito idrico.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano seminterrato:

- Autorimessa: mq. 25,00

TOTALE MQ. 25,00

Piano terra:

- Soggiorno/cucina: mq. 21,20
- Disimpegno: mq. 3,90
- Camera: mq. 12,85
- Camera: mq. 8,40
- Bagno: mq. 5,74

TOTALE MQ. 52,09

oltre terrazzo di mq. 5,51 e resede esclusivo di mq. 16,64

LOTTI FOGLIO 163 PARTICELLA

**LOTTO 6 – Via n°24 – Foglio 163 particella
subalterno 14 (abitazione) e subalterno 6 (autorimessa)**

Appartamento raggiungibile da corpo scala condominiale e terrazzo esclusivo formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio e bagno con doccia a piano secondo e da una soffitta a piano terzo collegata al piano sottostante tramite scala in legno. Dal soggiorno e dalla camera si accede ad un secondo terrazzo esclusivo.

I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura o similari, le finestre sono in legno dotate di vetrocamera semplice e di avvolgibili in PVC (tranne la camera dove è presente una persiana). In legno sono anche le porte interne. Le pareti sono tutte

intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

Dal punto di vista impiantistico non è presente la caldaia. Sono presenti invece i corpi scaldanti in alluminio. Da segnalare che la caldaia va semplicemente reinstallata e collegata nuovamente alla rete del metano.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle normative vigenti al momento della realizzazione. E' presente il citofono.

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso la pubblica fognatura.

All'appartamento sopra descritto è abbinata l'autorimessa a piano seminterrato (la prima da destra guardando il fabbricato) accessibile da rampa a comune, dotata di basculante in metallo di tipo manuale, e pavimentata con piastrelle in monocottura o similari. All'interno sono ubicati l'autoclave ed il deposito idrico.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano seminterrato:

- Autorimessa: mq. 19,00

TOTALE MQ. 19,00

Piano secondo:

- Soggiorno/cucina: mq. 23,95
- Disimpegno: mq. 1,40
- Camera: mq. 13,30
- Ripostiglio: mq. 0,89
- Bagno: mq. 3,97

TOTALE MQ. 43,51

Piano terzo:

- Soffitta 1: mq. 4,44
- Soffitta 2: mq. 12,46

TOTALE MQ. 16,90

oltre nn°2 terrazzi di mq. 10,63

**LOTTO 7 – Via n°26 – Foglio 163 particella
subalterno 13 (abitazione) e subalterno 3 (autorimessa)**

Appartamento raggiungibile da corpo scala condominiale formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno con doccia a piano secondo e da una soffitta a piano terzo

collegata al piano sottostante tramite scala in legno. Dal soggiorno e dalla camera si accede a due terrazzi esclusivi.

I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura o simili, le finestre sono in legno dotate di vetrocamera semplice e di avvolgibili in PVC (tranne la camera dove è presente una persiana). In legno sono anche le porte interne. Le pareti sono tutte intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

Dal punto di vista impiantistico è presente una caldaia che alimenta corpi scaldanti in alluminio e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle normative vigenti al momento della realizzazione. E' presente il citofono.

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso la pubblica fognatura.

All'appartamento sopra descritto è abbinata l'autorimessa a piano seminterrato (la quarta da destra guardando il fabbricato) accessibile da rampa a comune, dotata di basculante in metallo di tipo manuale, e pavimentata con piastrelle in monocottura o simili. All'interno sono ubicati l'autoclave ed il deposito idrico.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano seminterrato:

- Autorimessa: mq. 25,00

TOTALE MQ. 25,00

Piano secondo:

- Soggiorno/cucina: mq. 20,55
- Disimpegno: mq. 1,46
- Camera: mq. 17,80
- Bagno: mq. 4,57

TOTALE MQ. 44,38

Piano terzo:

- Soffitta 1: mq. 9,91
- Soffitta 2: mq. 8,10

TOTALE MQ. 18,01

oltre nn°2 terrazzi di mq. 12,20

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516
E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

MQ. 25,00

Piano terra:

- Soggiorno/cucina: mq. 21,35
- Disimpegno: mq. 3,36
- Camera: mq. 13,43
- Camera: mq. 8,90
- Bagno: mq. 6,42

MQ. 53,46

oltre terrazzo di mq. 5,34 e resede esclusivo di mq. 16,05

**LOTTO 10 – Via n°34 – Foglio 163 particella
subalterni 7 e 15 (abitazione) e subalterno 1 (autorimessa)**

Appartamento a piano terra raggiungibile da rampa pedonale formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno con doccia e ampio resede esclusivo posto a quota inferiore rispetto a quella dell'appartamento. Dal soggiorno e dalle camere si accede ad un terrazzo esclusivo che si sviluppa sui tre lati liberi dell'appartamento.

I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura o similari, le finestre sono in legno dotate di vetrocamera semplice e di avvolgibili in PVC. In legno sono anche le porte interne. Le pareti sono tutte intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

L'altezza interna è di mt. 2,70.

Dal punto di vista impiantistico è presente una caldaia a metano ubicata nella zona cottura che alimenta corpi scaldanti in alluminio e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle normative vigenti al momento della realizzazione. E' presente il citofono

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso la pubblica fognatura.

All'appartamento sopra descritto è abbinata l'autorimessa a piano seminterrato (la sesta da destra guardando il fabbricato – o la prima da sinistra) accessibile da rampa a comune, dotata di basculante in metallo di tipo manuale, e pavimentata con piastrelle

in monocottura o similari. All'interno sono ubicati l'autoclave ed il deposito idrico.

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano seminterrato:

- Autorimessa: mq. 30,00

TOTALE MQ. 30,00

Piano terra:

- Soggiorno/cucina: mq. 19,63
- Disimpegno: mq. 2,97
- Camera: mq. 14,40
- Camera: mq. 10,40
- Ripostiglio: mq. 2,10
- Bagno: mq. 3,91

TOTALE MQ. 53,41

oltre terrazzo di mq. 18,62 e resede esclusivo di mq. 109,91

**LOTTO 11 – Via n°36 – Foglio 163 particella
subalterni 9 e 17 graffati (abitazione)**

Appartamento a piano terra raggiungibile attraversando il resede esclusivo al quale si accede grazie a cancelletto pedonale. E' formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno con doccia.

I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura o similari, le finestre sono in legno dotate di vetrocamera semplice e di avvolgibili in PVC. In legno sono anche le porte interne. Le pareti sono tutte intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

L'altezza interna è di mt. 2,70.

Dal punto di vista impiantistico è presente una caldaia a metano ubicata nel soggiorno che alimenta corpi scaldanti in alluminio e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle normative vigenti al momento della realizzazione. E' presente il citofono.

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso la pubblica fognatura.

All'appartamento non è abbinata nessuna autorimessa, e

l'autoclave ed il deposito idrico sono collocati all'interno di vano tecnico a piano seminterrato non individuato catastalmente ed a comune con l'unità immobiliare di cui al Lotto 12 (civico 38).

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano terra:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| • Soggiorno/cucina: | mq. 17,85 |
| • Disimpegno: | mq. 3,34 |
| • Camera: | mq. 15,69 |
| • <u>Bagno:</u> | <u>mq. 3,49</u> |

TOTALE MQ. 40,37

oltre resede esclusivo di mq. 93,19

**LOTTO 12 – Via n°38 – Foglio 163 particella
subalterni 12 e 18 graffati (abitazione)**

Appartamento a piano primo raggiungibile attraversando in primis il resede esclusivo al quale si accede tramite cancelletto pedonale, successivamente percorrendo scala esterna e pianerottolo sempre esclusivi. E' formato da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno con doccia. Dal soggiorno si accede a terrazzo esclusivo.

I pavimenti ed i battiscopa sono in monocottura o similari, le finestre sono in legno dotate di vetrocamera semplice e di avvolgibili in PVC. In legno sono anche le porte interne. Le pareti sono tutte intonacate a civile e successivamente tinteggiate.

L'altezza interna è di mt. 2,70.

Dal punto di vista impiantistico è presente una caldaia a metano ubicata nella zona cottura che alimenta corpi scaldanti in alluminio e garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è sottotraccia e conforme alle normative vigenti al momento della realizzazione. E' presente il citofono.

Lo scarico delle acque reflue avviene attraverso la pubblica fognatura.

All'appartamento non è abbinata nessuna autorimessa, e l'autoclave ed il deposito idrico sono collocati all'interno di vano

tecnico a piano seminterrato non individuato catastalmente ed a comune con l'unità immobiliare di cui al Lotto 11 (civico 36).

La consistenza netta di quanto sopra descritto è la seguente:

Piano primo:

- Soggiorno/cucina: mq. 18,29
- Disimpegno: mq. 3,50
- Camera: mq. 16,13
- Bagno: mq. 3,05
-

TOTALE MQ. 40,97

oltre terrazzo di mq. 5,00 e resede esclusivo di mq. 21,12

7) – LOTTI

Date le caratteristiche e la natura dei beni oggetto di espropriazione forzata, si ritiene conveniente la vendita in più lotti, per i quali sarà prodotto uno schema riassuntivo. I lotti sono i seguenti:

Immobili di cui al foglio 163 particella :

- **LOTTO 1 - Abitazione Via _____** – Foglio 163
particella subalterno 14 – Autorimessa Foglio 163
subalterno 6
- **LOTTO 2 - Abitazione _____** **46** – Foglio 163
particella subalterno 13 – Autorimessa Foglio 163
subalterno 3
- **LOTTO 3 - Abitazione Via _____** **48** – Foglio 163
particella subalterno 11 – Autorimessa Foglio 163
subalterno 5
- **LOTTO 4 - Abitazione _____** **50** – Foglio 163
particella subalterno 10 – Autorimessa Foglio 163
subalterno 2
- **LOTTO 5 - Abitazione Via _____** **52** – Foglio 163
particella subalterni graffiati 8 e 16 – Autorimessa Foglio
163 subalterno 4

Immobili di cui al foglio 163 particella :

- **LOTTO 6 - Abitazione Via _____** **24** - Foglio 163
particella subalterno 14 – Autorimessa Foglio 163
subalterno 6

- **LOTTO 7 - Abitazione Via _____ : 26 - Foglio 163**
 particella subalterno 13 – Autorimessa Foglio 163
 subalterno 3
- **LOTTO 8 - Abitazione Via _____ 30 - Foglio 163**
 particella subalterno 10 – Autorimessa Foglio 163
 subalterno 2
- **LOTTO 9 - Abitazione Via _____ 32 - Foglio 163**
 particella subalterni graffati 8 e 16 – Autorimessa Foglio 163 subalterno 4
- **LOTTO 10 - Abitazione Via _____ 34 - Foglio 163**
 particella subalterni graffati 7 e 15 – Autorimessa Foglio 163 subalterno 1
- **LOTTO 11 - Abitazione Via _____ 36 - Foglio 163**
 particella subalterni graffati 9 e 17
- **LOTTO 12 - Abitazione Via _____ 38 - Foglio 163**
 particella subalterni graffati 12 e 18

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO 1	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°44
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterno 14 (abitazione) e subalterno 6 (autorimessa)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.60,83 (abitazione + soffitta) + mq.20,00 (autorimessa) oltre terrazza di mq. 6,43
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: autorimessa PIANO SECONDO: soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno PIANO TERZO: soffitta Oltre terrazza
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne utilizzo <u>a comune</u> delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6; Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
STATO DI CONSERVAZIONE	Mediocri
STATO DI OCCUPAZIONE	Liberi, nella disponibilità della società esecutata
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Non perfettamente conforme
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Conforme
VALORE DI STIMA	€ 74.000,00

LOTTO 2	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°46

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterno 13 (abitazione) e subalterno 3 (autorimessa)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.62,09 (abitazione + soffitta) + mq.27,00 (autorimessa) oltre terrazzi di mq. 20,50
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: autorimessa PIANO SECONDO: soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno PIANO TERZO: soffitta Oltre terrazzi
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne utilizzo <u>a comune</u> delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6; Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
STATO DI CONSERVAZIONE	Mediocri
STATO DI OCCUPAZIONE	Liberi, nella disponibilità della società esecutata
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Non perfettamente conforme Dichiarazione di <i>agibilità</i> mancante
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Non perfettamente conforme
VALORE DI STIMA	€. 80.000,00

LOTTO 3	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°48
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterno 11 (abitazione) e subalterno 5 (autorimessa)
CONSISTENZA IN MQ.	mq. 51,85 (abitazione) + mq.23,00 (autorimessa) oltre terrazza di mq. 5,29
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: autorimessa PIANO PRIMO: soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno Oltre terrazzo
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne utilizzo <u>a comune</u> delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6; Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
STATO DI CONSERVAZIONE	Mediocri
STATO DI OCCUPAZIONE	Liberi, nella disponibilità della società esecutata
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Conforme Dichiarazione di <i>agibilità</i> mancante
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Conforme
VALORE DI STIMA	€. 75.000,00

LOTTO 4	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°50
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterno 10 (abitazione) e subalterno 2 (autorimessa)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.52,07 (abitazione) + mq.27,00 (autorimessa) oltre terrazzi di mq. 10,38
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: autorimessa PIANO PRIMO: soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno Oltre terrazzi
CONTESTO	Urbano

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

VINCOLI	Nessuno tranne utilizzo a comune delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6; Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
STATO DI CONSERVAZIONE	Discrete
STATO DI OCCUPAZIONE	Detti immobili sono occupati dal terzo in forza di contratto di locazione, non più opponibile poiché scaduto il 04 aprile 2026.
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Conforme Dichiarazione di agibilità mancante
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Conforme
VALORE DI STIMA	€ 81.000,00

LOTTO 5	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°52
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterni 8 e 16 graffati (abitazione) e subalterno 4 (autorimessa)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.52,09 (abitazione) + mq.25,00 (autorimessa) oltre terrazzo di mq. 5,51 e resede esclusivo di mq. 16,64
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: autorimessa PIANO TERRA: soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno Oltre terrazzo e resede esclusivo
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne utilizzo a comune delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6; Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
STATO DI CONSERVAZIONE	Discrete
STATO DI OCCUPAZIONE	Detti immobili sono occupati dal terzo in forza di contratto di comodato, non opponibile alla procedura.
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Conforme Dichiarazione di agibilità mancante
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Conforme
VALORE DI STIMA	€ 81.000,00

LOTTO 6	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°24
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterno 14 (abitazione) e subalterno 6 (autorimessa)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.60,41 (abitazione + soffitta) + mq.19,00 (autorimessa) oltre terrazzi di mq. 10,63
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: autorimessa PIANO SECONDO: soggiorno/cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno PIANO TERZO: soffitta Oltre terrazzi
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne l'utilizzo a comune delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6;

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

	Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Camminamento comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 23 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
STATO DI CONSERVAZIONE	Mediocri
STATO DI OCCUPAZIONE	Liberi, nella disponibilità della società esecutata
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Non perfettamente conforme Dichiarazione di <i>agibilità</i> mancante
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Non perfettamente conforme
VALORE DI STIMA	€. 73.000,00

LOTTO 7	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°26
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterno 13 (abitazione) e subalterno 3 (autorimessa)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.62,39 (abitazione + soffitta) + mq.25,00 (autorimessa) oltre terrazzi di mq. 12,20
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: autorimessa PIANO SECONDO: soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno PIANO TERZO: soffitta Oltre terrazzi
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne l'utilizzo a comune delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6; Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Camminamento comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 23 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
STATO DI CONSERVAZIONE	Discrete
STATO DI OCCUPAZIONE	Libero. Le serrature dell'appartamento e dell'autorimessa sono state sostituite e le chiavi sono detenute dal custode giudiziario
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Non perfettamente conforme Dichiarazione di <i>agibilità</i> mancante
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Non perfettamente conforme
VALORE DI STIMA	€. 81.000,00

LOTTO 8	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°30
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterno 10 (abitazione) e subalterno 2 (autorimessa)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.52,83 (abitazione) + mq.23,00 (autorimessa) oltre terrazzi di mq. 10,84
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: autorimessa PIANO PRIMO: soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno Oltre terrazzi
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne l'utilizzo a comune delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6;

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

	Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Camminamento comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 23 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
STATO DI CONSERVAZIONE	Discrete
STATO DI OCCUPAZIONE	Liberi, nella disponibilità della società eseguita per quello che riguarda l'appartamento Le serrature dell'autorimessa invece sono state sostituite e le chiavi sono detenute dal custode giudiziario
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Non perfettamente conforme Dichiarazione di <i>agibilità</i> mancante
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Non perfettamente conforme
VALORE DI STIMA	€ 78.000,00

LOTTO 9	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°32
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterni 8 e 16 graffiati (abitazione) e subalterno 4 (autorimessa)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.53,46 (abitazione) + mq.25,00 (autorimessa) oltre terrazzo di mq. 5,34 e resede esclusivo di mq. 16,05
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: autorimessa PIANO TERRA: soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno Oltre terrazzo e resede esclusivo
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne l'utilizzo a comune delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6; Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Camminamento comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 23 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
STATO DI CONSERVAZIONE	Mediocri
STATO DI OCCUPAZIONE	Liberi, nella disponibilità della società eseguita per quello che riguarda l'appartamento Le serrature dell'autorimessa invece sono state sostituite e le chiavi sono detenute dal custode giudiziario
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Non perfettamente conforme Dichiarazione di <i>agibilità</i> mancante
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Non perfettamente conforme
VALORE DI STIMA	€ 78.000,00

LOTTO 10	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°34
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterni 7 e 15 graffiati (abitazione) e subalterno 1 (autorimessa)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.53,41 (abitazione) + mq.30,00 (autorimessa) oltre terrazzo di mq. 18,62 e resede esclusivo di mq. 109,91
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO SEMINTERRATO: autorimessa PIANO TERRA: soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno Oltre terrazzo e resede esclusivo
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne l'utilizzo a comune delle seguenti unità immobiliari:

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

	Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6; Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Camminamento comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 23 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
STATO DI CONSERVAZIONE	Discrete
STATO DI OCCUPAZIONE	Liberi, nella disponibilità della società esecutata
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Non perfettamente conforme Dichiarazione di <i>agibilità</i> mancante
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Non perfettamente conforme
VALORE DI STIMA	€. 95.000,00

LOTTO 11	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°36
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterni 9 e 17 graffati (abitazione)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.40,37 (abitazione) oltre resede esclusivo di mq. 93,19
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO TERRA: soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno Oltre resede esclusivo
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne l'utilizzo a comune delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6; Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Camminamento comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 23 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14; Utilizzo a comune del vano tecnico non individuato catastalmente con il Lotto 12
STATO DI CONSERVAZIONE	Discrete
STATO DI OCCUPAZIONE	Liberi, nella disponibilità della società esecutata
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Non perfettamente conforme Dichiarazione di <i>agibilità</i> mancante
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Non perfettamente conforme
VALORE DI STIMA	€. 57.000,00

LOTTO 12	
TIPOLOGIA IMMOBILI	Residenziale
UBICAZIONE	Comune di Montepulciano (SI), fraz. Sant'Albino, via n°38
DATI CATASTALI	Foglio 163 particella subalterni 12 e 18 graffati (abitazione)
CONSISTENZA IN MQ.	mq.40,97 (abitazione) oltre terrazzo di mq. 5,00 e resede esclusivo di mq. 21,12
DISTRIBUZIONE AMBIENTI	PIANO PRIMO: soggiorno/cucina, disimpegno, camera, bagno Oltre terrazzo e resede esclusivo
CONTESTO	Urbano
VINCOLI	Nessuno tranne l'utilizzo a comune delle seguenti unità immobiliari: Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6; Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di

	accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 22 – Camminamento comune ai subb. 8-10-11-13-14; Foglio 163 particella sub. 23 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14; Utilizzo a comune del vano tecnico non individuato catastalmente con il Lotto 12
STATO DI CONSERVAZIONE	Mediocri
STATO DI OCCUPAZIONE	Liberi, nella disponibilità della società esecutata
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	Non perfettamente conforme
CORRISPONDENZA PLANIMETRIE CATASTALI	Dichiarazione di agibilità mancante
VALORE DI STIMA	Non perfettamente conforme
	€ 49.000,00

8) – STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono attualmente nella piena disponibilità della società esecutata, con le seguenti eccezioni:

1) LOTTO 7 - Abitazione Via **26** - Foglio 163 particella subalterno 13 – Autorimessa Foglio 163 subalterno 3

2) Solo Autorimessa di cui ai al Foglio 163 particella subalterno 2

3) Solo Autorimessa di cui al Foglio 163 particella subalterno 4

Gli immobili di cui ai punti 1) 2) 3) sono libere da persone ma non da cose e l'accesso è stato eseguito forzosamente con l'ausilio del fabbro (la società esecutata non disponeva delle chiavi e le stesse sono state successivamente trattenute dal custode giudiziario).

4) LOTTO 4 - Abitazione Via **50** – Foglio 163 particella subalterno 10 – Autorimessa Foglio 163 subalterno 2 – Detti immobili sono occupati dal terzo in forza di contratto di locazione, non più opponibile poiché scaduto il 04 aprile 2026.

Calcolo indennità di occupazione:

Da una analisi immobiliare eseguita dallo scrivente su immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto, risulta congruo un prezzo di locazione di €. 350,00/mese per l'abitazione (sub. 10) e di €. 120,00/mese per l'autorimessa (sub. 2), per cui:

- Canone di locazione: €. 470,00/mese arrotondato ad €. 450,00/mese

Calcolo indennità di occupazione: €. 450,00/2 = €. 225,00/mese (pari al 50% del canone di locazione)

5) LOTTO 5 - Abitazione Via **52** – Foglio 163 particella subalterni graffati 8 e 16 – Autorimessa Foglio 163 subalterno 4 –

Detti immobili sono occupati dal terzo in forza di contratto di comodato, non opponibile alla procedura.

Calcolo indennità di occupazione:, si ritiene congruo lo stesso prezzo di locazione assunto per gli immobili di cui al punto precedente, ossia €. 350,00/mese per l'abitazione (subb. 8 e 16 graffati) e di €. 120,00/mese per l'autorimessa (sub. 4), per cui:

- Canone di locazione: €. 470,00/mese arrotondato ad €. 450,00/mese

Calcolo indennità di occupazione: € 450,00/2 = € 225,00/mese (pari al 50% del canone di locazione)

9) – VINCOLI

Non sussistono ad oggi, sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nonché oneri di natura condominiale, diritti demaniali, usi civici, eccetto l'utilizzo a comune delle seguenti unità immobiliari:

Immobili foglio 163 particella _____ :

- Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6;
- Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14;
- Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14;
- Foglio 163 particella sub. 22 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;

Immobili foglio 163 particella _____ :

- Foglio 163 particella sub. 19 – Rampa accesso ai garages comune ai subb. 1-2-3-4-5-6;
- Foglio 163 particella sub. 20 – Rampa di accesso alle abitazioni comune ai subb. 7-8-10-11-13-14;
- Foglio 163 particella sub. 21 – Scala comune ai subb. 8-10-11-13-14;
- Foglio 163 particella sub. 22 – Camminamento comune ai subb. 8-10-11-13-14;
- Foglio 163 particella sub. 23 – Scala comune ai subb. 10-11-13-14;
- Utilizzo a comune dei Lotti 11 e 12 del vano tecnico posto a piano seminterrato e non individuato catastalmente
- Non è costituito condominio.

10) – STIMA DEI BENI

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, la valutazione del grado di commerciabilità degli immobili in questione deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità intrinseche degli stessi anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura. Considerato che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura esecutiva, tenuto conto altresì delle *caratteristiche del mercato* in cui tali immobili sono inseriti, e considerata infine una visione degli stessi nell'ottica dell'*ordinarietà del giudizio di stima*, in base a quanto poco sopra espresso, si ritiene che il *criterio di stima* che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudentiale e sicura valutazione, sia quello *comparativo*.

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando beni simili oggetto di compravendita di recente passato prossimo, con inoltre la possibilità di introduzione di “*parametri correttivi*” che tengano conto dell'esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni dello stesso. Visto quanto esposto nei capitoli precedenti, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del grado di commerciabilità e di tutto quanto concerne gli immobili esaminati ivi compresi il loro stato attuale e l'uso effettivo, tenuto altresì conto del criterio di stima prescelto, e fatte le opportune valutazioni è possibile riferire che ai beni suddetti così come precedentemente individuati e descritti, sia attribuibile un valore commerciale di **€ 902.000,00 (diconsi euro novecentoduemila/00 complessivi)**, così suddivisi fra i dodici lotti formati:

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo i criteri riportati dalla Norma UNI 10750:

LOTTO 1 – Fg. 163 particella subalterno 14 (abitazione) e subalterno 6 (autorimessa)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.2°)	44,23 + 10%= mq. 48,65	100%	48,65 x 1,00	48,65
Soffitta (P.3°)	16,60 + 10%= mq. 18,26	60%	18,26 x 0,60	10,95
Autorimessa (P.S1)	20,00 + 10%= mq. 22,00	50%	22,00 x 0,50	11,00
Terrazzi	mq. 6,43	15%	6,43 x 0,15	0,96
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				71,56

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.250,00/mq si ottiene:

mq. 71,56 x 1.250,00 = €. 89.450,00 ai quali andranno sottratte le spese per la regolarizzazione delle difformità pari ad €. 2.000,00, per cui: €. (89.450,00 – 2.000,00) = €. 87.450,00;

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 87.450,00 x 0,85 = €. 74.332,50 arrotondato ad €. 74.000,00, per cui:

Totale Lotto 1: €. 74.000,00

LOTTO 2 – Fg. 163 particella subalterno 13 (abitazione) e subalterno 3 (autorimessa)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.2°)	41,60 + 10%= mq. 45,76	100%	45,76 x 1,00	45,76
Soffitta (P.3°)	20,49 + 10%= mq. 22,54	60%	22,54 x 0,60	13,52
Autorimessa (P.S1)	27,00 + 10%= mq. 29,70	50%	29,70 x 0,50	14,85
Terrazzi	mq. 20,50	15%	20,50 x 0,15	3,07
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				77,20

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.250,00/mq si ottiene:

mq. 77,20 x 1.250,00 = €. 96.500,00 ai quali andranno sottratte le spese per la regolarizzazione delle difformità pari ad €. 2.500,00, per cui: €. (96.500,00 – 2.500,00) = €. 94.000,00;

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 94.000,00 x 0,85 = €. 79.900,00 arrotondato ad €. 80.000,00, per cui:

Totale Lotto 2: €. 80.000,00

LOTTO 3 – Fg. 163 particella subalterno 11 (abitazione) e subalterno 5 (autorimessa)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.1°)	51,85 + 10%= mq. 57,03	100%	57,03 x 1,00	57,03
Autorimessa (P.S1)	23,00 + 10%= mq. 25,30	50%	25,30 x 0,50	12,65
Terrazzi	mq. 5,29	15%	5,29 x 0,15	0,79
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				70,70

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.250,00/mq si ottiene:

mq. 70,70 x 1.250,00 = €. 88.375,00

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 88.375,00 x 0,85 = €. 75.118,75 arrotondato ad €. 75.000,00, per cui:

Totale Lotto 3: €. 75.000,00

LOTTO 4 – Fg. 163 particella subalterno 10 (abitazione) e subalterno 2 (autorimessa)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.1°)	52,07 + 10%= mq. 57,28	100%	57,28 x 1,00	57,28
Autorimessa (P.S1)	27,00 + 10%= mq. 29,70	50%	29,70 x 0,50	14,85
Terrazzi	mq. 10,38	15%	10,38 x 0,15	1,56
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				73,69

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.300,00/mq si ottiene:

mq. 73,69 x 1.300,00 = €. 95.797,00

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 95.797,00 x 0,85 = €. 81.427,45 arrotondato ad €. 81.000,00, per cui:

Totale Lotto 4: € 81.000,00

LOTTO 5 – Fg. 163 particella subalterni 8 e 16 graffati (abitazione) e subalterno 4 (autorimessa)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.T)	52,09 + 10%= mq. 57,30	100%	57,30 x 1,00	57,30
Autorimessa (P.S1)	25,00 + 10%= mq. 27,50	50%	27,50 x 0,50	13,75
Terrazzi	mq. 5,51	15%	5,51 x 0,15	0,82
Resede esclusivo	mq. 16,64	10%	16,64 x 0,10	1,66
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				73,53

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.300,00/mq si ottiene:

$$\text{mq. } 73,53 \times 1.300,00 = \text{€ } 95.589,00$$

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 95.589,00 x 0,85 = €. 81.250,65 arrotondato ad €. 81.000,00, per cui:

Totale Lotto 5: € 81.000,00

LOTTO 6 – Fg. 163 particella subalterno 14 (abitazione) e subalterno 6 (autorimessa)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.2°)	43,51 + 10%= mq. 47,86	100%	47,86 x 1,00	47,86
Soffitta (P.3°)	16,90 + 10%= mq. 18,59	60%	18,59 x 0,60	11,15
Autorimessa (P.S1)	19,00 + 10%= mq. 20,90	50%	20,90 x 0,50	10,45
Terrazzi	mq. 10,63	15%	10,63 x 0,15	1,59
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				71,05

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.250,00/mq si ottiene:

$$\text{mq. } 71,05 \times 1.250,00 = \text{€ } 88.812,50 \text{ ai quali andranno sottratte le spese per la regolarizzazione delle difformità pari ad € } 2.500,00, \text{ per cui: € } (88.812,50 - 2.500,00) = \text{€ } 86.312,50;$$

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 86.312,50 x 0,85 = €.

73.365,62 arrotondato ad €. 73.000,00, per cui:

Totale Lotto 6: €. 73.000,00

LOTTO 7 – Fg. 163 particella subalterno 13 (abitazione) e subalterno 3 (autorimessa)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.2°)	44,38 + 10%= mq. 48,82	100%	48,82 x 1,00	48,82
Soffitta (P.3°)	18,01 + 10%= mq. 19,81	60%	19,81 x 0,60	11,89
Autorimessa (P.S1)	25,00 + 10%= mq. 27,50	50%	27,50 x 0,50	13,75
Terrazzi	mq. 12,20	15%	12,20 x 0,15	1,83
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				76,29

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.300,00/mq si ottiene:

mq. 76,29 x 1.300,00 = €. 99.177,00 ai quali andranno sottratte le spese per la regolarizzazione delle difformità pari ad €. 2.500,00, per cui: €. (99.177,00 – 2.500,00) = €. 96.677,00;

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 96.677,00 x 0,85 = €. 81.175,45 arrotondato ad €. 81.000,00, per cui:

Totale Lotto 7: €. 81.000,00

LOTTO 8 – Fg. 163 particella subalterno 10 (abitazione) e subalterno 2 (autorimessa)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.1°)	52,83 + 10%= mq. 58,11	100%	58,11 x 1,00	58,11
Autorimessa (P.S1)	23,00 + 10%= mq. 25,30	50%	25,30 x 0,50	12,65
Terrazzi	mq. 10,84	15%	10,84 x 0,15	1,63
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				72,39

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.300,00/mq si ottiene:

mq. 72,39 x 1.300,00 = €. 94.107,00 ai quali andranno sottratte le spese per la regolarizzazione delle difformità pari ad €. 2.500,00, per cui: €. (94.107,00 – 2.500,00) = €. 91.607,00;

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 91.607,00 x 0,85 = €. 77.865,95 arrotondato ad €. 78.000,00, per cui:

Totale Lotto 8: €. 78.000,00

LOTTO 9 – Fg. 163 particella subalterni 8 e 16 graffati (abitazione) e subalterno 4 (autorimessa)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.T)	53,46 + 10%= mq. 58,81	100%	58,81 x 1,00	58,81
Autorimessa (P.S1)	25,00 + 10%= mq. 27,50	50%	27,50 x 0,50	13,75
Terrazzi	mq. 5,34	15%	5,34 x 0,15	0,80
Resede esclusivo	mq. 16,05	10%	16,05 x 0,10	1,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				74,96

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.250,00/mq si ottiene:

mq. 74,96 x 1.250,00 = €. 93.700,00 ai quali andranno sottratte le spese per la regolarizzazione delle difformità pari ad €. 2.500,00, per cui: €. (93.700,00 – 2.500,00) = €. 91.200,00;

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 91.200,00 x 0,85 = €. 77.520,00 arrotondato ad €. 78.000,00, per cui:

Totale Lotto 9: €. 78.000,00

LOTTO 10 – Fg. 163 particella subalterni 7 e 15 graffati (abitazione) e subalterno 1 (autorimessa)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.T)	53,41 + 10%= mq. 58,75	100%	58,75 x 1,00	58,75
Autorimessa (P.S1)	30,00 + 10%= mq. 33,00	50%	33,00 x 0,50	16,50
Terrazzi	mq. 18,62	15%	18,62 x 0,10	1,86
Resede esclusivo	mq. 109,91	10%	109,91 x 0,10	10,91
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				88,02

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.300,00/mq si ottiene:

mq. 88,02 x 1.300,00 = €. 114.426,00 ai quali andranno sottratte le spese per la regolarizzazione delle difformità pari ad €. 2.500,00, per cui: €. (114.426,00 – 2.500,00) = €. 111.926,00;

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 111.926,00 x 0,85 = €. 95.137,10 arrotondato ad €. 95.000,00, per cui:

Totale Lotto 10: €. 95.000,00

LOTTO 11 – Fg. 163 particella subalterni 9 e 17 graffiati (abitazione)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.T)	40,37 + 10%= mq. 44,41	100%	44,41 x 1,00	44,41
Resede esclusivo	mq. 93,19	10%	93,19 x 0,10	9,32
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				53,73

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.300,00/mq si ottiene:

mq. 53,73 x 1.300,00 = €. 69.849,00 ai quali andranno sottratte le spese per la regolarizzazione delle difformità pari ad €. 2.500,00, per cui: €. (69.849,00 – 2.500,00) = €. 67.349,00;

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 67.349,00 x 0,85 = €. 57.246,65 arrotondato ad €. 57.000,00, per cui:

Totale Lotto 11: €. 57.000,00

LOTTO 12 – Fg. 163 particella subalterni 12 e 18 graffiati (abitazione)

	SUPERFICIE MQ COMMERCIALE	% DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Appartamento (P.T)	40,97 + 10%= mq. 45,07	100%	45,07 x 1,00	45,07
Terrazzi	mq. 5,00	15%	5,00 x 0,15	0,75
Resede esclusivo	mq. 21,12	10%	21,12 x 0,10	2,11
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				47,93

Moltiplicando la superficie commerciale per un valore di €. 1.250,00/mq si ottiene:

mq. 47,93 x 1.250,00 = €. 59.912,50 ai quali andranno sottratte le spese per la regolarizzazione delle difformità pari ad €. 2.500,00, per cui: €. (59.912,50 – 2.500,00) = €. 57.412,50;

- riduzione finale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%) = €. 57.412,50 x 0,85 = €.

48.800,62 arrotondato ad €. 49.000,00, per cui:

Totale Lotto 12: €. 49.000,00

Per un confronto sul prezzo di *mercato* il sottoscritto ha eseguito una ricerca sui portali immobiliari presenti sul *web*, e visionato i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

In data 04/06/2026 la bozza dell'elaborato peritale è stata inviata tramite PEC alle parti per la formulazione delle eventuali osservazioni, non pervenute nei 15 gg. concessi.

Sinalunga, li 20/06/2026

L'Esperto stimatore
Arch. Gabriele Rossi
(firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI

- All. n°1 - Verbale di 1°accesso
- All. n°2 – Documentazione fotografica esterni
- All. n°3 - Documentazione fotografica Lotto 1
- All. n°4 - Documentazione fotografica Lotto 2
- All. n°5 - Documentazione fotografica Lotto 3
- All. n°6 - Documentazione fotografica Lotto 4
- All. n°7 - Documentazione fotografica Lotto 5
- All. n°8 - Documentazione fotografica Lotto 6
- All. n°9 - Documentazione fotografica Lotto 7
- All. n°10 - Documentazione fotografica Lotto 8
- All. n°11 - Documentazione fotografica Lotto 9
- All. n°12 - Documentazione fotografica Lotto 10
- All. n°13 - Documentazione fotografica Lotto 11
- All. n°14 - Documentazione fotografica Lotto 12

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

- All. n°15 - Visure catastali Lotto 1
- All. n°16 - Visure catastali Lotto 2
- All. n°17 - Visure catastali Lotto 3
- All. n°18 - Visure catastali Lotto 4
- All. n°19 - Visure catastali Lotto 5
- All. n°20 - Visure catastali Lotto 6
- All. n°21 - Visure catastali Lotto 7
- All. n°22 - Visure catastali Lotto 8
- All. n°23 - Visure catastali Lotto 9
- All. n°24 - Visure catastali Lotto 10
- All. n°25 - Visure catastali Lotto 11
- All. n°26 - Visure catastali Lotto 12
- All. n°27 - Estratto di mappa catastale
- All. n°28 - Individuazione dei lotti
- All. n°29 - Atto di provenienza
- All. n°30 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 1
- All. n°31 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 2
- All. n°32 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 3
- All. n°33 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 4
- All. n°34 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 5
- All. n°35 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 6
- All. n°36 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 7
- All. n°37 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 8
- All. n°38 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 9
- All. n°39 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 10
- All. n°40 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 11
- All. n°41 - Planimetrie catastali all'attualità Lotto 12
- All. n°42 - Planimetrie con indicazione delle difformità Lotto 1
- All. n°43 - Planimetrie con indicazione delle difformità Lotto 2
- All. n°44 - Planimetrie con indicazione delle difformità Lotto 6
- All. n°45 - Planimetrie con indicazione delle difformità Lotto 7
- All. n°46 - Planimetrie con indicazione delle difformità Lotto 8
- All. n°47 - Planimetrie con indicazione delle difformità Lotto 9
- All. n°48 - Planimetrie con indicazione delle difformità Lotto 10
- All. n°49 - Planimetrie con indicazione delle difformità Lotto 11
- All. n°50 - Planimetrie con indicazione delle difformità Lotto 12
- All. n°51 - Titoli edilizi particella (Lotti dal n°1 al n°5)
- All. n°52 - Titoli edilizi particella (Lotti dal n°6 al n°12)
- All. n°53 - Richiesta abitabilità immobili particella (Lotti dal n°1 al n°5)
- All. n°54 - Richiesta abitabilità immobili particella (Lotti dal n°6 al n°12)

Gabriele Rossi - ARCHITETTO

vicolo dello Spedale n°2 – 53048 SINALUNGA (SI) – Tel. 0577/892182 - Mobile 349/7651516

E-mail: info@architettorossi.org - gabriele.rossi@pec.architettisiena.it

- All. n°55 - Certificazioni di conformità impianti particella (Lotti dal n°1 al n°5)
- All. n°56 - Certificazioni di conformità impianti particella (Lotti dal n°6 al n°12)
- All. n°57 - Risultanze ricerca contratti di affitto presso l'ADE
- All. n°58 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 1
- All. n°59 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 2
- All. n°60 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 3
- All. n°61 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 4
- All. n°62 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 5
- All. n°63 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 6
- All. n°64 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 7
- All. n°65 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 8
- All. n°66 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 9
- All. n°67 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 10
- All. n°68 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 11
- All. n°60 - Attestato di prestazione energetica appartamento Lotto 12
- All. n°70 - Perizia in formato anonimo