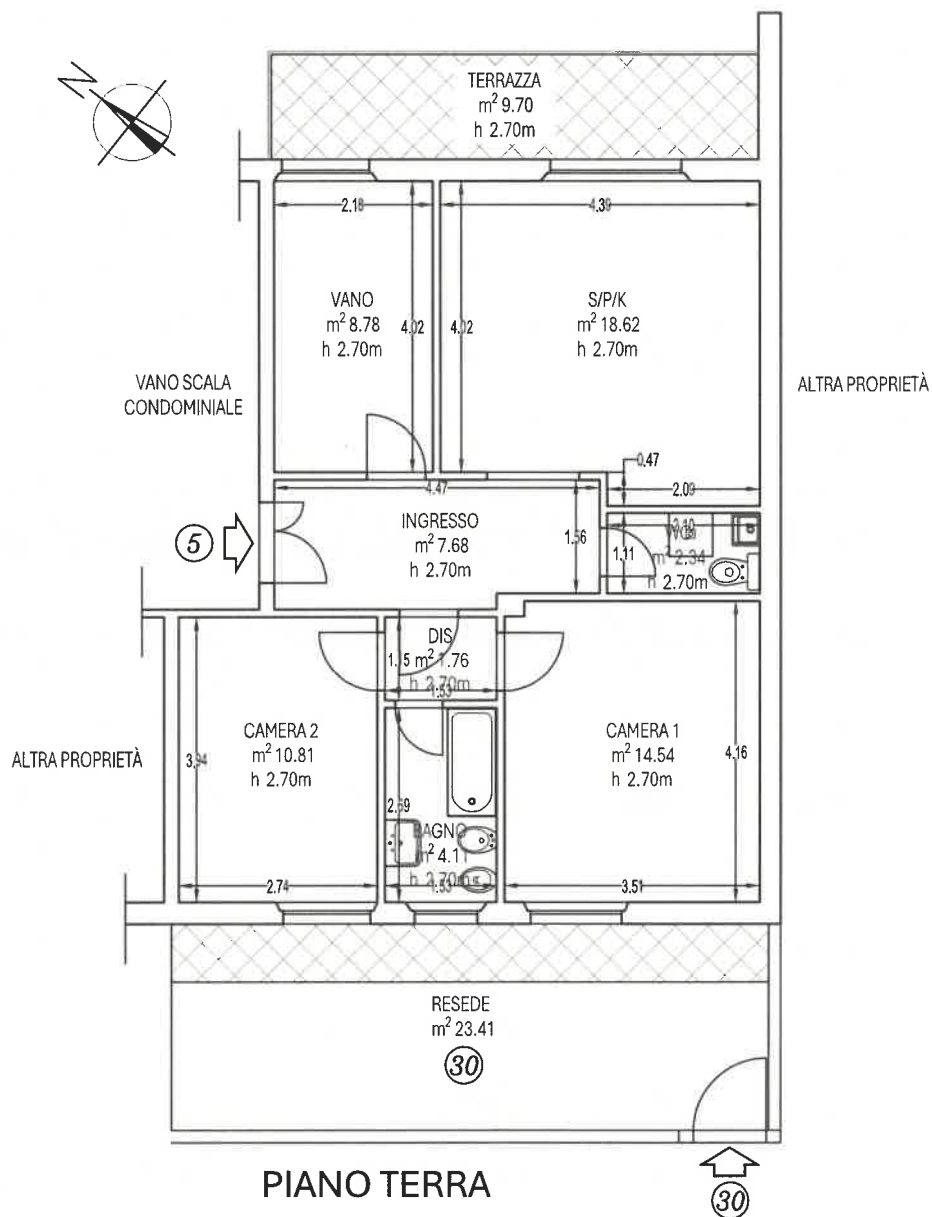


ALLEGATO "A"

PLANIMETRIE UNITÀ IMMOBILIARI E SUPERFICI

**IMMOBILE - APPARTAMENTO CON GARAGE,
CANTINA E SOFFITTA**
F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20



**RAFFAELE
GAMBASSI**
ARCHITETTO

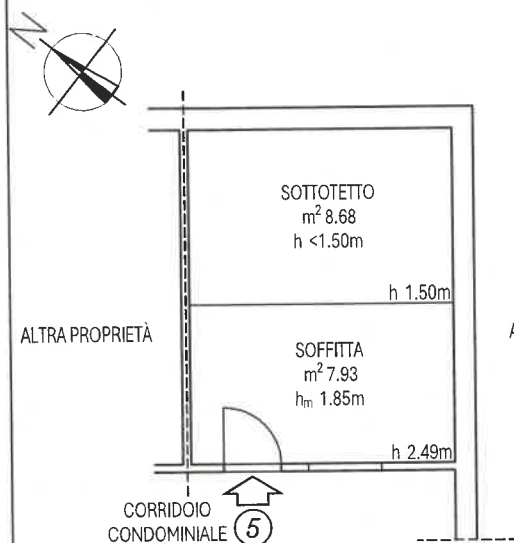
STATO REALE

SCALA 1:100

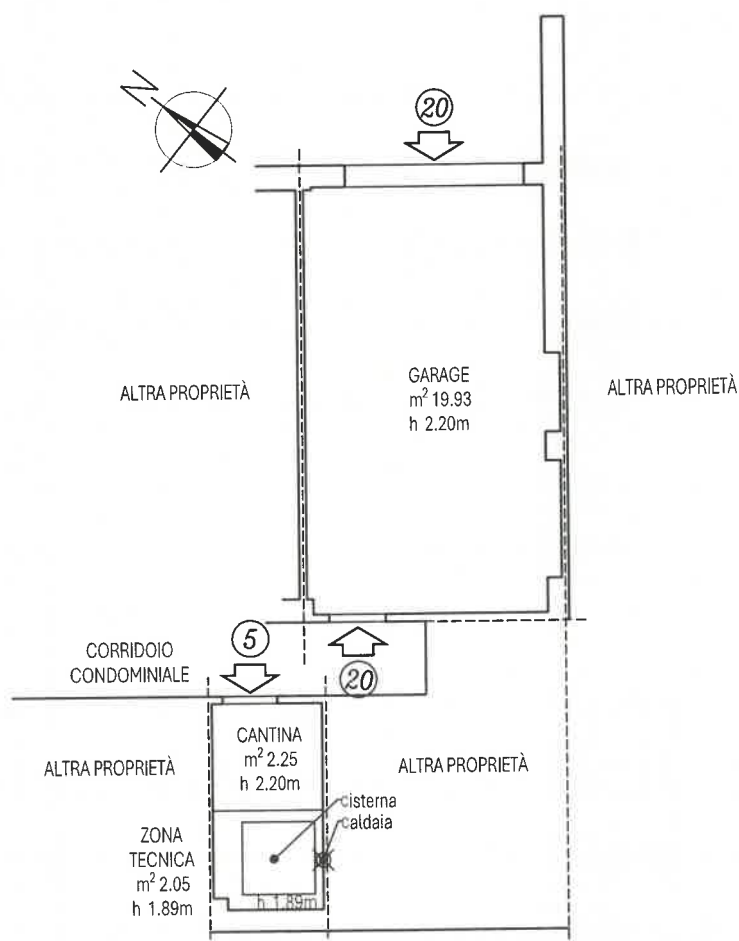
1

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

IMMOBILE - APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOFFITTA F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20



PIANO SOFFITTE



PIANO 1 SOTTOSTRADA



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

STATO REALE

SCALA 1:100

2

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

SCHEDA DELLE SUPERFICI

ABITAZIONE CON GARAGE, CANTINA E SOFFITTA

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. UTILE mq.	SUP. ACC. Mq.	SUP. LORDA mq.	INCIDENZA %	SUP. COMMERCIALE mq.
SOGGIORNO/CUCINA/PRANZO	PT	18,62		78,76	100%	78,76
CAMERA 1	PT	14,54				
CAMERA 2	PT	10,81				
VANO (EX CUCINA)	PT	8,78				
INGRESSO	PT	7,68				
DISIMPEGNO	PT	7,68				
BAGNO	PT	4,11				
WC	PT	2,34				
TERRAZZA	PT		9,70	9,70	25%	2,43
CANTINA	P -1		2,25	2,55	20%	0,51
ZONA TECNICA	P -1		2,05	2,70	15%	0,41
GARAGE	P -1		19,93	22,45	50%	11,23
SOFFITTA	P3		7,93	8,75	20%	1,75
SOTTOTETTO H<1,50	P3		8,68	10,28	0%	0,00
RESEDE INDIRETTO	PT		23,41	23,41	5%	1,17
TOTALE		74,56	73,95	158,6		96,25

ALLEGATO "B"

PLANIMETRIA CATASTALE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

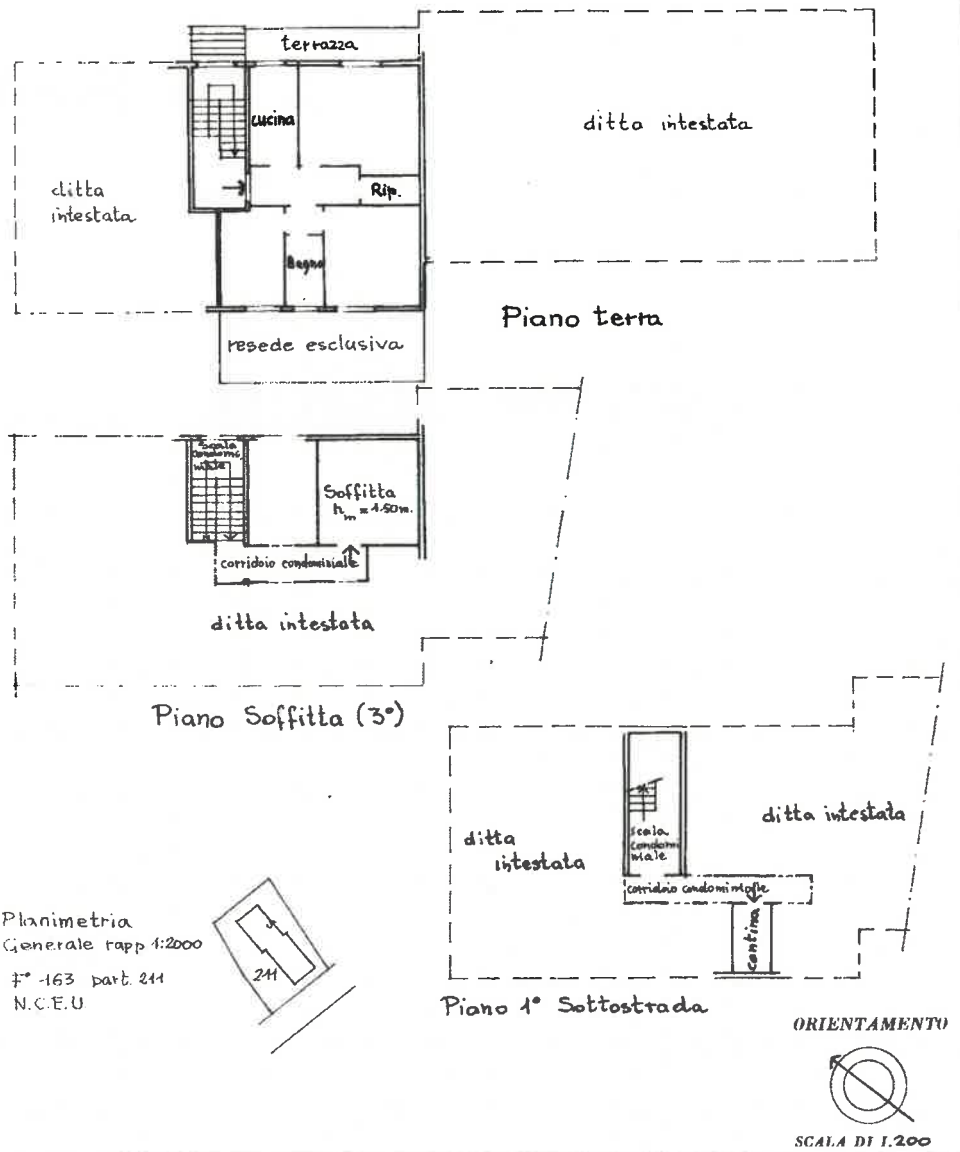
(R. DECRETO LEGGE 11/03/1984, N. 65)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

Il presente catasto è situato nel Comune di **Montepulciano** Via del Cipresso

La dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Siena**



UFFICIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

F 163 part 241 NCEU
Sub 5-30

Compilata dal **DOTTORE ARCHITETTO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **architetti**
della Provincia di **Siena**

DATA **24/09/85**

Firma: **[Signature]**

Ultima planimetria in atti

497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1989, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire

100

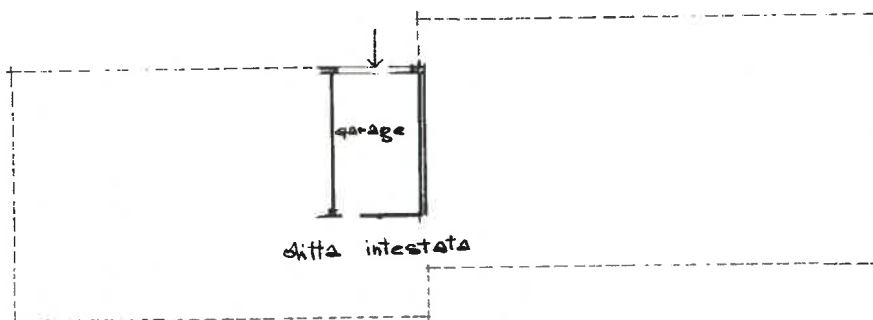
Montepulciano nel Comune di

MONTEPULCIANO

Via del Cipresso 5

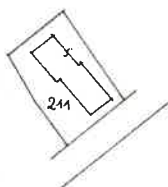
20/09/85

per la dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siena



Piano 1° Sottoscala.

Planimetria
Generale rapp. 1:2000
F° 163 part. 211
N.C. EU.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

F° 163 part. 211 NCEU
Sub. 20

Compilata dal DOTT. ARCH. MASSIMO G. G. G.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Siena

DATA 24/09/85

Firma: Cefel

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/09/1985 - Data: 24/11/2025 - n. T76688 - Richiedente: GMBRFL56P04G752C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/11/2025 - Comune di MONTEPULCIANO(F592) - < Foglio 163 - Particella 211 - Subalterno 20 >
VIA DEL CIPRESSO n. 1 Piano SI

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Canapini Simone
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Siena	N. 1170

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

Comune di Montepulciano		Protocollo n. SI0019531 del 29/03/2024	
Sezione:	Foglio: 163	Particella: 211	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTEPULCIANO		163	211		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via del cipresso (sant'albino)	SNC	T			BCNC A TUTTI I SUB (RESEDE COMUNE)
2	VIA DELLE BETULLE	1	S1-T - 1-2 - 3			BCNC AI SUB 4, 5, 8, 9, 12, 13, 17, 18, 19, 20 (VANO SCALA E CORRIDOI COMUNI)
3	via del cipresso (sant'albino)	5	S1-T - 1-2 - 3			BCNC AI SUB 6, 10, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 32 (VANO SCALA E CORRIDOI COMUNI)
4	via del cipresso (sant'albino)	5	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (GRAFFATO AL SUB 27)
5	VIA DELLE BETULLE	1	S1-T - 3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (GRAFFATO AL SUB 30)
6	via del cipresso (sant'albino)	5	S1-T - 3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (GRAFFATO AL SUB 28)
7	via del cipresso (sant'albino)	7	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (GRAFFATO AL SUB 29)
8	VIA DELLE BETULLE	1	S1-1 - 3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
9	VIA DELLE BETULLE	1	S1-1 - 3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
10	via del cipresso (sant'albino)	5	S1-1 - 3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
11						SOPPRESSO
12	via del cipresso (sant'albino)	1	2-3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
13	VIA DELLE BETULLE	1	S1-2 - 3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
14	via del cipresso (sant'albino)	5	S1-2 - 3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
15	via del cipresso (sant'albino)	5	S1-2 - 3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
16	via del cipresso (sant'albino)	5	3			LOCALE DI DEPOSITO (SOFFITTA)
17	VIA DELLE BETULLE	SNC	S1			AUTORIMESSA (GARAGE)
18	VIA DELLE BETULLE	SNC	S1			AUTORIMESSA (GARAGE)
19	VIA DELLE BETULLE	SNC	S1			AUTORIMESSA (GARAGE)
20	VIA DELLE BETULLE	SNC	S1			AUTORIMESSA (GARAGE)
21	VIA DELLE BETULLE	SNC	S1			AUTORIMESSA (GARAGE)
22	VIA DELLE BETULLE	SNC	S1			AUTORIMESSA (GARAGE)
23	VIA DELLE BETULLE	SNC	S1			AUTORIMESSA (GARAGE)
24	VIA DELLE BETULLE	SNC	S1			AUTORIMESSA (GARAGE)
25	VIA DELLE BETULLE	SNC	S1			AUTORIMESSA (GARAGE)
26	VIA DELLE BETULLE	SNC	S1			AUTORIMESSA (GARAGE)
27	via del cipresso (sant'albino)	5	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 4
28	via del cipresso (sant'albino)	5	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 6
29	via del cipresso (sant'albino)	7	T			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 7

**Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

**Data: 24/11/2025
Ora: 13:08:40
Numero Pratica: T191861
Pag: 2 - Fine**

30	VIA DELLE BETULLE	1	S1			CORTE ESCLUSIVA AL SUB 5
31	via del cipresso (sant'albino)	5	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
32	via del cipresso (sant'albino)	5	3			LOCALE DI DEPOSITO (SOFFITTA)

Visura telematica



N=27700

Comune: (SI) MONTEPULCIANO
Foglio: 163
Scala originale: 1:2000
24-Nov-2025 13:9:32
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T192203/2025

ALLEGATO "C"

VISURE CATASTALI ATTUALITÀ

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/04/2026

Dati identificativi: Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **5**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **30**

Busta mod.58: **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 464,81**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: VIA DEL CIPRESSO n. 1 Interno 1 Piano S1 - T - 3

Dati di superficie: Totale: **90 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **85 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2012 Pratica n. SI0104945 in atti dal 26/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35517.1/2012)

Annotazioni: CORREZIONE PIANO (PROCEDURA GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI)

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **5**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **30**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211**

> **Indirizzo**

VIA DEL CIPRESSO n. 1 Interno 1 Piano S1 - T
- 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2012
Pratica n. SI0104945 in atti dal 26/09/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35517.1/2012)

Annotazioni: CORREZIONE PIANO (PROCEDURA
GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 464,81**
Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **6 vani**

CLASSAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 16/04/1993
(n. A170.1/1985)

> Dati di superficie

Totale: **90 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **85 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/09/1985, prot. n. 170000

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

> **1.**
(
nato a
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/01/1995 - UU Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 368 n. 40 registrato in data 24/03/1995 - Voltura n. 4527.1/2012 - Pratica n. SI0069363 in atti dal 02/08/2012

> **2.**
(
nato a
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

> **3.**
(
nato a
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/04/2026

Dati identificativi: Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **20**

Busta mod.58: **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 78,09**

Categoria **C/6^a**, Classe **9**, Consistenza **21 m²**

Indirizzo: VIA DEL CIPRESSO n. 1 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **22 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2012 Pratica n. SI0104949 in atti dal 26/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35521.1/2012)

Annotazioni: CORREZIONE PIANO (PROCEDURA GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI)

› **Dati identificativi**

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **20**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211**

› **Indirizzo**

VIA DEL CIPRESSO n. 1 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2012
Pratica n. SI0104949 in atti dal 26/09/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35521.1/2012)

Annotazioni: CORREZIONE PIANO (PROCEDURA
GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 78,09**
Categoria **C/6^a**, Classe **9**, Consistenza **21 m²**

CLASSAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 16/04/1993
(n. A170.1/1985)

> **Dati di superficie**

Totale: **22 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/09/1985, prot. n. 170000

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

> **1.**
(

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/01/1995 - UU Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 368 n. 40 registrato in data 24/03/1995 - Voltura n. 4527.1/2012 - Pratica n. SI0069363 in atti dal 02/08/2012

> **2**
(

Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

> **3.**
(

Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

ALLEGATO "D"

ATTI AUTORIZZATIVI



COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica Edilizia	
N.	153
Anno	1982
CONCESSIONE	
N.	
del	

IL SINDACO

Vista la domanda in data 29/5/1982 inoltrata da

[Redacted]

nat a [Redacted] il [Redacted]

residente in [Redacted] Via [Redacted] n. [Redacted]

diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (1)

costruzione di un fabbricato

in S. ALEINO Via DEL CIPRESSO n. [Redacted]

Mapp. n. 211-212 del Foglio n. 163

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

Visto il parere del Tecnico Comunale in data 17/6/1982

Visto il parere dell'Unità Sanitaria Locale in data 16/6/1982

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 18/6/1982 N. [Redacted]

Vista l'autorizzazione per l'inizio dei lavori n. [Redacted] in data

rilasciata dall'

a norma dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;

Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data

Vista la copia di denuncia per le opere in c. a. completa di attestazione dell'avvenuto deposito, presentata all'Ufficio del Genio Civile in data

Visto il nulla osta regionale in data [Redacted], ai sensi dell'art. 82 del D. P. R. 24 luglio 1977, n. 616;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D. P. R. 19 marzo 1956, n. 303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

(1) Costruire, notevolmente rifare, ricostruire, ampliare, soprelevare, ristrutturare, risanare ecc., con la indicazione sommaria dell'opera e sua destinazione.

Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) _____

b) contributo raggugliato al costo della costruzione, mediante (2) _____

Accertata la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico dell'edificio alle norme della legge 30 aprile 1976, n. 373, e relativo regolamento d'esecuzione D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052;

Accertata l'osservanza delle norme di cui all'u. c. dell'art. 16 ed al 1° c. dell'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (3);

Preso atto che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario dell'area o di avere titolo alla concessione;

RILASCI A

a EDIL ALBINO S.n.c. di CAPPELLI FRANCO & C.

Codice fiscale _____

CONCESSIONE

di (4) costruire un fabbricato

il fabbricato descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. 3 tavole, redatto da _____

Codice fiscale _____

Il fabbricato stesso risulta ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area ceduta (5) _____

I lavori dovranno avere inizio entro 1 anno dal la concessione ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro 3 anni dalla stessa data.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

(1) Indicare gli estremi del pagamento e del relativo importo, oppure, dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, oppure, del diritto all'esenzione o, infine, della eventuale rateizzazione di cui all'art. 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (fino al 20 agosto 1980).

(2) Indicare l'importo, le modalità e garanzie, a' termini dell'art. 11 della legge n. 10/1977, oppure, gli estremi del diritto all'esenzione.

(3) Depennare, ove non si tratti di edilizia residenziale fruente di contributo dello Stato.

(4) Costruire, ricostruire, ampliare, ristrutturare, sopraelevare, ecc.

(5) In proprietà, oppure, con diritto di superficie (art. 32 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 801).

CONDIZIONI GENERALI

1. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza del quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

2. — La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3. — Il concessionario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

4. — Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.

5. — Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373.

6. — La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. È fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.

7. — Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

8. — Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

9. — I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

10. — Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

11. — È fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

12. — La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

13. — La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

14. — Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

15. — I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

16. — Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

17. — Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE

Almeno 10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano lo incarico;
la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature;
Comunicare al Comune:
quando i lavori sono giunti al primo piano;

quando i lavori sono giunti a copertura;
quando i lavori sono ultimati al rustico;
quando i lavori sono ultimati completamente.
Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco e l'attestazione di deposito del Certificato di Collaudo rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 per le opere in cemento armato.

CONDIZIONI SPECIALI

PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI, DOVRA' ESSERE
DEPOSITATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO COM.LE,
IL PROGETTO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO,
CORREDATO DALLA RELAZIONE TECNICA, AI SENSI
DELL'ART. 9 DELLA LEGGE 30/4/1976, n. 373 E DEL-
L'ART. 13 DEL REGOLAMENTO DI ESECUZIONE.

Prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere esposto in luogo
visibile, un cartello delle dimensioni minime di cm.
8 x 120, indicante la natura dell'opera, il numero e data
della concessione, i nominativi del titolare, del progettista,
del direttore dei lavori e dell'assuntore.

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

21. OTT. 1982

Alleganti n. _____



IL SINDACO
[Signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligar-
si alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

21. OTT. 1982

U _____

IL CONCESSIONARIO
[Signature]



COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI

Pratica Edilizia
N. _____
Anno _____
CONCESSIONE
N. 153/I/1982
del _____

IL SINDACO

Vista la domanda in data 8.8.1985 inoltrata da

[Redacted]

nat. a [Redacted] il [Redacted]
residente in [Redacted] Via [Redacted] n. [Redacted]

diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (1)

variante, senza aumento di volume, di concessione esistente

in S. Albino Via del Cipresso n. _____
Mapp. n. 211/212 del Foglio n. 163

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

Visto il parere del Tecnico Comunale in data 1.10.1985

Visto il parere dell'Unità Sanitaria Locale in data 6.9.1985

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta
del 5.10.1985 N. _____

Vista l'autorizzazione per l'inizio dei lavori n. _____ in data
rilasciata dall' _____

a norma dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per
le costruzioni in zone sismiche;

Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data _____

Vista la copia di denuncia per le opere in c. a. completa di attestazione
dell'avvenuto deposito, presentata all'Ufficio del Genio Civile in data _____

Visto il nulla osta regionale in data _____, ai
sensi dell'art. 82 del D. P. R. 24 luglio 1977, n. 616;

Vista la deliberazione della Giunta Municipale n. _____ del _____
ai sensi della L.R. 2 novembre 1979, n. 52
e Legge 26 giugno 1939, n. 1497 e R.D. 3 giugno 1940, n. 1357;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D. P. R. 19 marzo
1956, n. 303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la
Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità
dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;

(1) Costruire, notevolmente rifare, ricostruire, ampliare, sopraelevare, ristrutturare, risanare ecc., con la indicazione sommaria dell'opera e sua destinazione.

Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) _____

b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante (2) _____

Accertata la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento termico dell'edificio alle norme della legge 30 aprile 1976, n. 373, e relativo regolamento d'esecuzione D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052;

Accertata l'osservanza delle norme di cui all'u. c. dell'art. 16 ed al 1° c. dell'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (3);

Preso atto che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario dell'area o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

a EDIL ALBINO s.n.c.

Codice fiscale _____

CONCESSIONE

di (4) variante senza aumento di volume

il fabbricato descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. _____ tavole, redatto da _____

Il fabbricato stesso $\frac{\text{risulta}}{\text{non risulta}}$ ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area ceduta (5) _____

I lavori dovranno avere inizio entro 3 1 anno dal la medesima ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro 3 anni dalla stessa data.

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

(1) Indicare gli estremi del pagamento e del relativo importo, oppure, dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, oppure, del diritto all'esenzione o, infine, delle eventuali rateizzazioni di cui all'art. 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (fino al 20 agosto 1980).

(2) Indicare l'importo, le modalità e garanzie, ai termini dell'art. 11 della legge n. 10/1977, oppure, gli estremi del diritto all'esenzione.

(3) Dipendere, ove non si tratti di edilizia residenziale fruente di contributo dello Stato.

(4) Costruire, ricostruire, ampliare, risanare, ristrutturare, sopraelevare, ecc.

(5) In proprietà, oppure, con diritto di superficie (art. 32 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601).

CONDIZIONI GENERALI

1. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

2. — La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3. — Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

4. — Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio civile da parte dell'impresa costruttrice.

5. — Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373.

6. — La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. È fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.

7. — Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallete canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

8. — Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorrenza su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

9. — I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

10. — Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

11. — È fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

12. — La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

13. — La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dell'Ufficio Tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

14. — Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dei resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

15. — I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

16. — Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere, se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

17. — Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE

Almeno 10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale:
le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano lo
incarico;
la comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei punti
fissi di linea e di livello, nonché delle fognature.
Comunicare al Comune:
quando i lavori sono giunti al primo piano;

quando i lavori sono giunti a copertura;
quando i lavori sono ultimati al rustico;
quando i lavori sono ultimati completamente.
Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve pre-
sentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco e l'attestazio-
ne di deposito del Certificato di Collaudo dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 5
novembre 1971, n. 1086 per le opere in cemento armato.

CONDIZIONI SPECIALI

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.

Montepulciano, li _____ il 29. OTT. 1985 19

Allegati n. _____

(Bollo)

P IL SINDACO
[Signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare le presente concessione e di obbligar-
si alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Li 29. OTT. 1985 _____

IL CONCESSIONARIO

[Signature]

STUDIO TECNICO Dott. Arch. CLAUDIO GALLO - Via di Gracciano nel Corso, 63 - MONTEPULCIANO (SI)

VARIANTE SENZA AUMENTO DI VOLUME AL

PROGETTO

PER LA REALIZZAZIONE DI UN
FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

Proprietà : [REDACTED]

Comune di : [REDACTED]

Località : [REDACTED]

Data :

TAV. N°

2

STATO DEFINITIVO

Il Committente

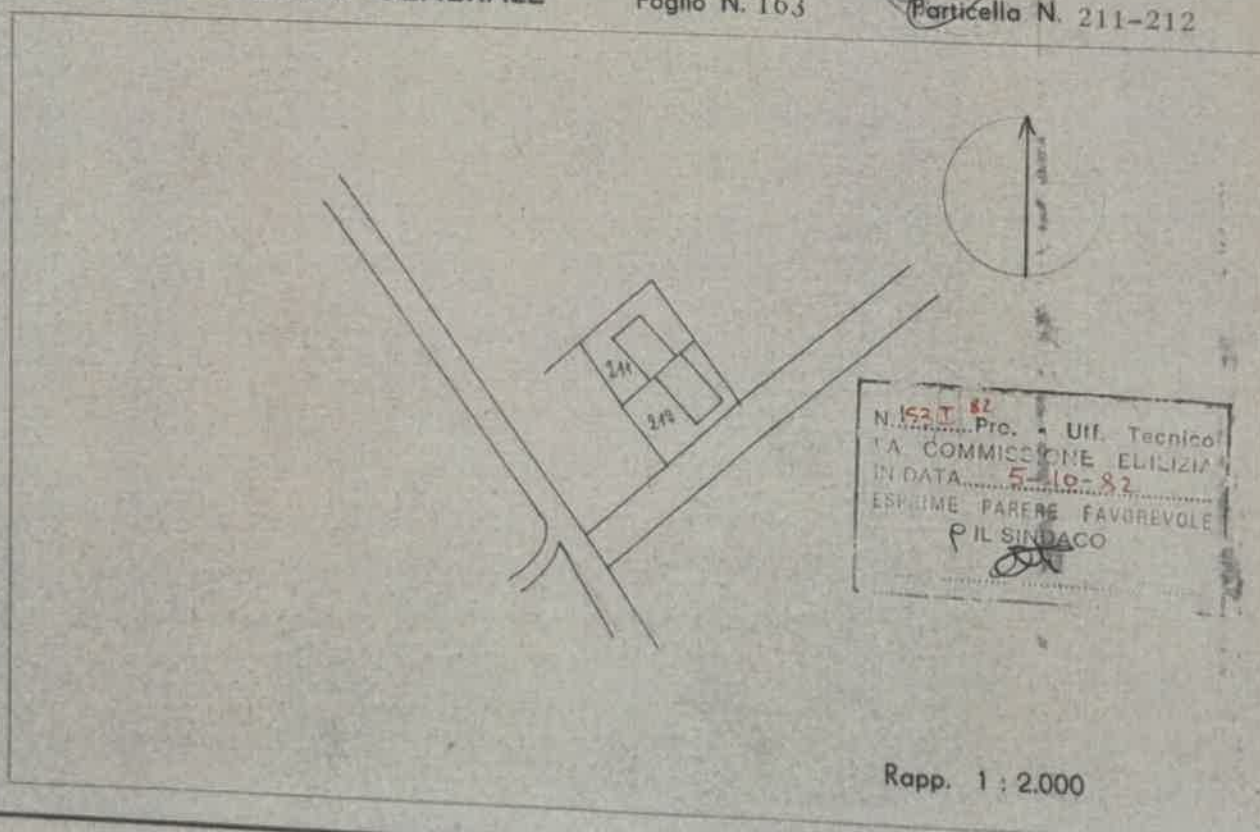
Il Tecnico



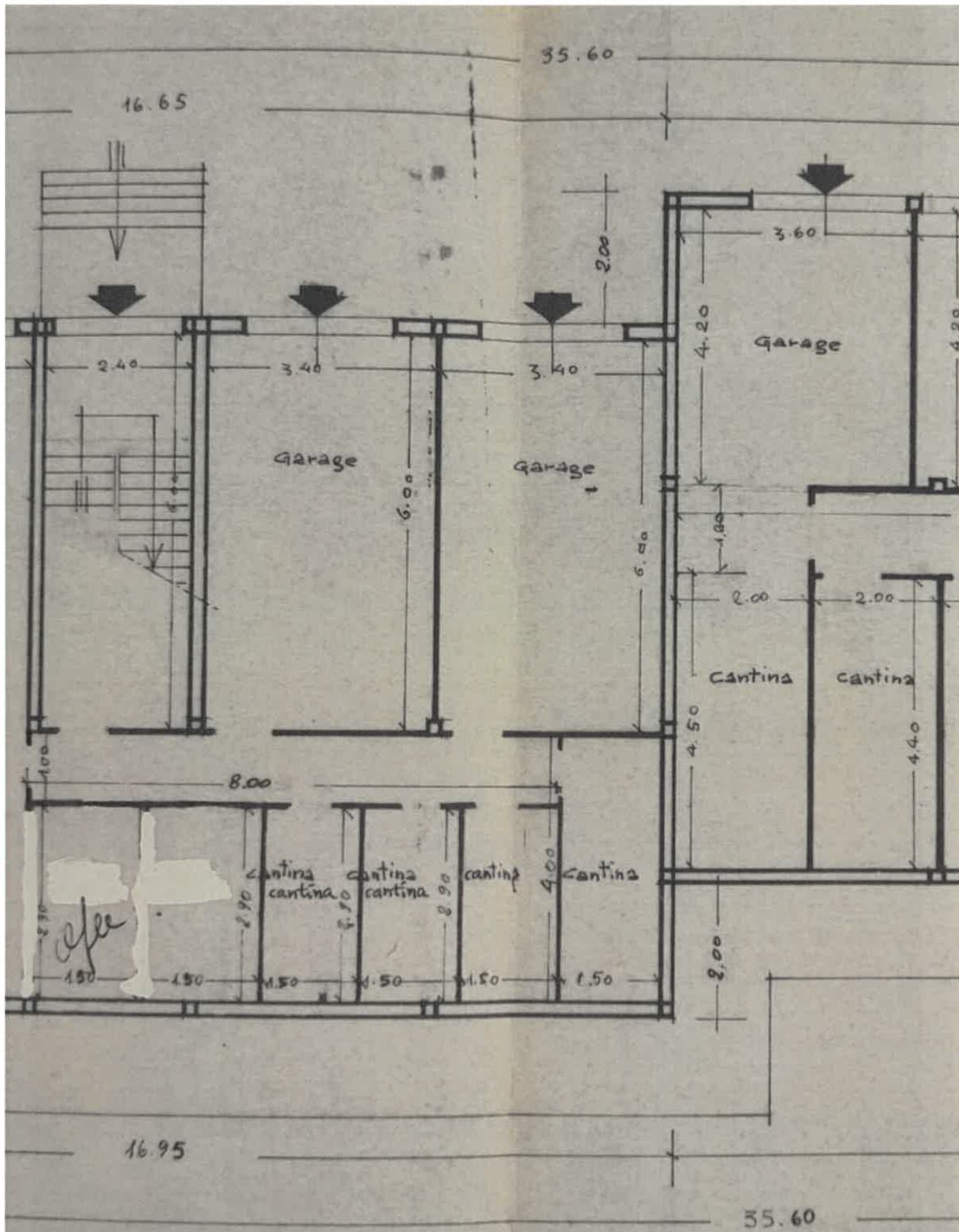
PLANIMETRIA GENERALE

Foglio N. 163

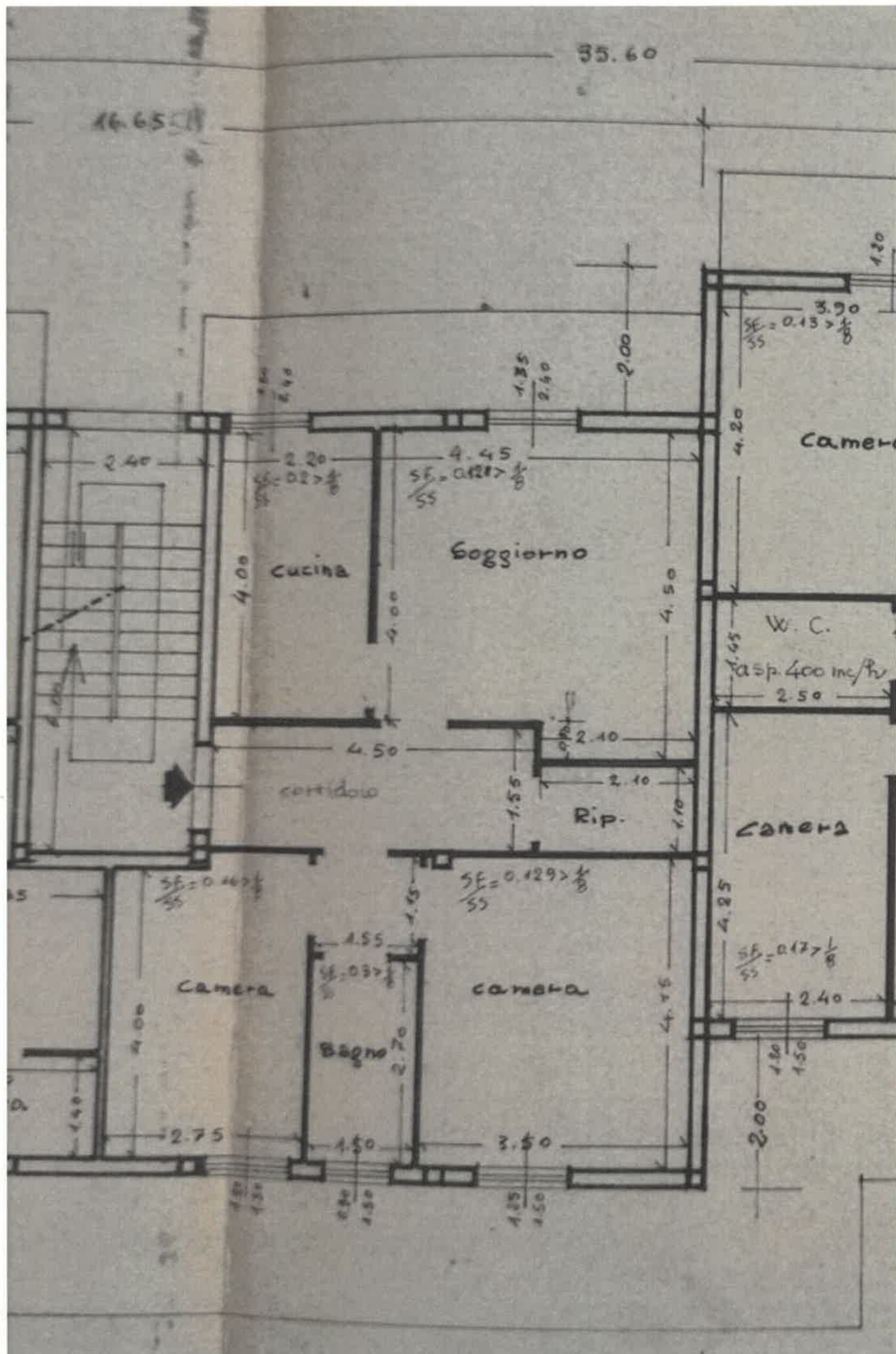
Particella N. 211-212

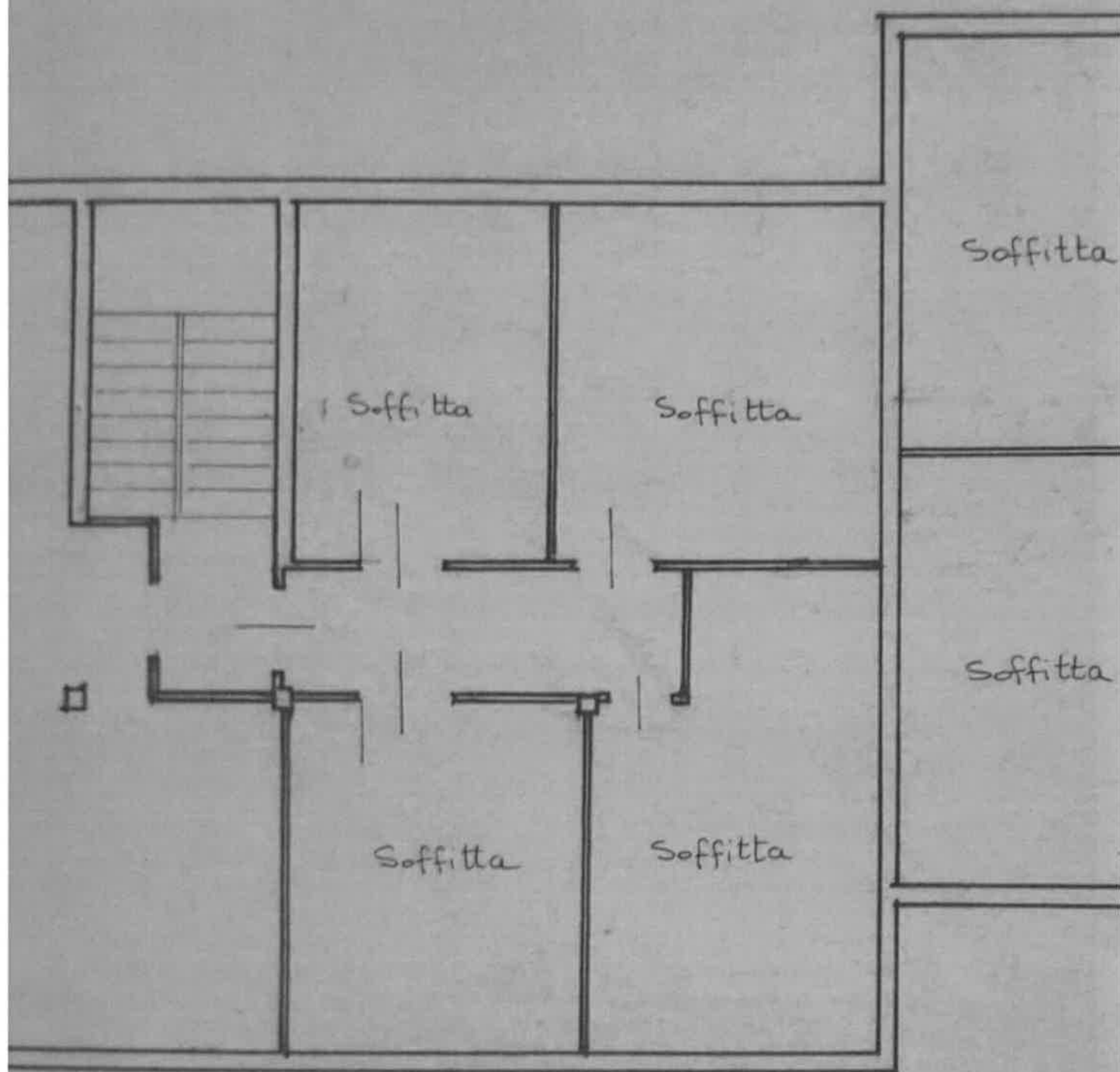


Rapp. 1 : 2.000



PIANO SEMINTERRATO





PIANO SOFFITTE

Pratica Edilizia N. 153 E SUCCESSIVE VARIANTEAnno 1982Marca
da bollo
L. 400

COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

OGGETTO: Permesso di abitabilità
~~XXXX~~

IL SINDACO

Vista la domanda in data 9/3/1988, presentata da (1) _____residente in _____ n. 7per ottenere il permesso di abitabilità
~~XXXXXX~~ della costruzione posta in questo Comune Via _____
DEL CIPRESSO E VIA BETULLE n. _____, per la quale in data 21 OTTOBRE 1982
fu rilasciato il permesso di costruzione n. 153;

Visto il referto dell'Ufficiale Sanitario del Comune in data 16/3/1988 e la relazione
dell'Ufficio Tecnico Comunale, da cui risulta che (2) COSTRUZIONE del fabbricato (3) _____
CIVILE ABITAZIONE di proprietà del predetto richiedente, composto di n. 3 piani, n. 12
appartamenti, n. 46 vani utili e n. 83 vani accessori, è stata eseguita in conformità del pro-
getto a suo tempo approvato e che i muri sono convenientemente prosciugati e non esistono altre cause di
insalubrità;

Visti gli articoli 221 e 226 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con r. d. 27 luglio 1934,
numero 1265;

Constatato l'avvenuto pagamento della Tassa di concessione governativa come al n. 35 a) b) della
Tabella di cui alla Legge 10 dicembre 1954, n. 1164;

Visto il vigente Regolamento comunale di igiene;

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

D I C H I A R A

abitabile
~~XXXXXX~~ la costruzione di cui sopra e ne autorizza a tal fine l'occupazione, salvi sempre ed impreglu-
dicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi per
effetto di disposizione di legge, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari.

L. 12 NOV 1991Il SINDACO
[Signature]

- (1) Se si tratta di legale rappresentante specificare tale qualità.
(2) Nuova costruzione, sopraelevazione, ricostruzione, ampliamento, ecc.
(3) Urbano, rurale, industriale, ecc.

P.R. *[Signature]*maggiori
MODULISTICA
SISTEMI ELETTRONICI

UNITÀ SANITARIA LOCALE «VALDICHIANA» - ZONA 31

Sede: MONTEPULCIANO (Siena)

Gestita dall'Associazione Intercomunale comprendente i Comuni di: Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, S. Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda.

SERVIZIO DI IGIENE PUBBLICA E DEL TERRITORIO

Il 13 Luglio 1988

Al Sig. SINDACO
del Comune di

Prot. N. 5202

MONTEPULCIANO

In seguito alla richiesta della S. V. è stato provveduto, a cura di questo Ufficio, alla visita dell'immobile per uso di Civile abitazione per n° 12 Appartamenti
posto in Via Del Cipresso e Via Betulle S. Albino di proprietà
del Sig. [REDACTED]

DETTO IMMOBILE È COMPOSTO NEL MODO SEGUENTE

DETTO IMMOBILE E COMPOSTO NEL MODO SEGUENTE

P I A N I	Civile abitazione		Alberghi - Pensioni Locande - Affittacamere		SERVIZI ED ACCESSORI								TOTALE
	Num. appart.	Vani utili	Camere		Altri vani utili	Gab.	Bagni	Garagi	Cant.	Disp.	Magazz.	Altri access.	
			Sing.	Dopp.									
INTERRATO													
SEMINTERRATO 2°								10	9			4	23
SEMINTERRATO 1°	4	14					6					12	18
TERRENO													
ELEVATO							7					6	13
PRIMO	4	17					5					11	16
SECONDO	4	15										13	13
TERZO													
QUARTO													
QUINTO													
ATTICO													
TOTALE	12	46					18	10	9			46	83

— vani utili n. 46

— servizi ed accessori n. 83 / 3 n. 28

Tot. n. 74

Il sottoscritto Dirigente Sanitario Delegato, espletati gli accertamenti di competenza **ESPRIME**
PARERE FAVOREVOLE al rilascio del certificato di **ABITABILITÀ**

dell'immobile suddetto. A condizioni che vengano eliminati i cattivi odori presenti
al piano seminterrato mediante sistemazione del
le condotte di scarico delle acque nere.

IL DIRIGENTE SANITARIO DELEGATO
Dr. Mario Lodone





ALL'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI SIENA

Oggetto: VERBALE DELLE PROVE DI CARICO SU STRUTTURE
IN CEMENTO ARMATO.

Pratica n° 1078 del 22/04/83.

Costruzione situata in Comune di Montepul-
ciano, Loc. S. Albino.

Proprietà: EDIL-ALBINO.

Progettista e D.L.: Dott. [REDACTED]

Costruttore: [REDACTED]

oooooooooooo

Le prove sono state effettuate il giorno 10/12/1984
alla presenza del sottoscritto collaudatore iscritto
da oltre 10 anni all'Albo Professionale, come per
Legge, impiegando per la determinazione delle frecce
sperimentali, flessimetri tipo "Sacchi" con nonio
ventesimo.

Le prove di carico sono state effettuate su struttu-
re che risultavano già a distanza di tempo dall'ul-
timazione dei getti superiore a quella stabilita
dalle norme previste dalla legge sulle opere in c.a.

Il solaio sottoposto a prova di carico ha una lun-
ghezza di ml. 5,00 ed è formato da travetti in c.a.
misti a laterizio cavo con altezza complessiva di
cm. 20.

PROVA DI CARICO DEL SOLAIO

E' stata iniziata alle ore 14⁰⁰ del giorno citato caricando il solaio su una striscia larga ml. 1,20 per tutta la lunghezza dei travetti con carico distribuito, costituito da sacchetti di cemento per un peso complessivo di 450 kg/mq.

Nella tabella seguente si indicano nella successione delle corrispondenti disposizioni dei carichi di prova nella quantità e nel tempo e le letture degli abbassamenti in mezzeria.

ORE	CONDIZIONI DI CARICO	LETTURA
14,00	scarico	0+0/20
14,30	450 kg/mq.	0+13/20
14,45	" "	0+13/20
17,00	" "	0+13/20
18,30	scarico	0+2/20

Massimo abbassamento riscontrato = 0,65 mm.

Freccia residua = 0,10 mm.

Determinazione della freccia teorica di calcolo:

$$F = \frac{1}{1,5} \times \frac{3}{384} \times \frac{4,50 \times 500^4}{2,5 \times 10^7} \times \frac{12}{20^3} = 0,85 \text{ mm.}$$

Tale freccia è stata calcolata per un valore di carico pari a circa 1/1,5 di quello effettivo di prova per tener conto della collaborazione degli elementi di solaio non interessati al carico stesso.

Dall'esame dei dati ottenuti sperimentalmente sotto carico e le frecce teoriche di calcolo, si osserva che le deformazioni elastiche effettive sono minori delle teoriche, si é rilevato inoltre un buon compontamento elastico della struttura.

Pertanto si ritiene che, per quanto provato nulla sia da temere per le persone e le cose e che quindi le strutture caricate siano da considerarsi collaudabili e con il presente atto il sottoscritto le

C O L L A U D A

Montepulciano, 12/12/1984.

Il Tecnico



REGIONE TOSCANA
UFFICIO DEL GENIO CIVILE
SIENA

Elaborato depositato a norma della Legge 5-11-1971 n. 1086.

24 DIC. 1984.

Siena, li

Pratica n.

1078

PE 26/1986

RICHIESTA CONCESSIONE AD EDIFICARE



Addi _____ 19 _____

REGISTRAZIONE DI ARRIVO al protocollo	
N. <u>232</u>	
data <u>15-11-86</u>	
PRATICA EDILIZIA	
N. <u>327</u>	
Anno <u>1986</u>	



Al Sig. SINDACO del Comune di

MONTEPULCIANO

I sottoscritti, ai fini del rilascio della concessione di cui all'art. 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, presentano per l'approvazione, a sensi di legge e del vigente regolamento Comunale edilizio, il progetto di muro di sostegno e recinzione

DATI RELATIVI ALL'OPERA DA ESEGUIRSI

Tipo e destinazione	<u>recinzione e sostegno</u>	
Ubicazione	Località <u>S. Albino</u> Via <u>del Gipsso</u>	Catasto foglio _____ n. _____ mappale _____
Proprietario	Signor _____ C. F. _____ nato a _____ il _____ in _____	domiciliato _____
Progettista	(2) _____ C. F. _____ in _____ Via _____	residente _____ n. _____
Nome del calcolatore del C. A.	(2) _____ C. F. _____ in _____ Via _____	residente _____ n. _____
Assuntore dei lavori	C. F. _____ in _____ Via _____	residente _____ n. _____
Direttore dei lavori	(2) <u>lo stesso progettista</u> C. F. _____ in _____ Via _____	residente _____ n. _____
Documenti allegati alla presente	a) Disegni delle opere in 3 copie - tavole n. <u>4</u> (3) b) Fotografie in _____ copie	

- (1) Indicare se trattasi di una nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione, notevole rifacimento, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, demolizione di costruzione ecc. e con descrizione sommaria dell'intervento.
(2) Indicare se Ingegnere o Architetto, geometra o perito edile, ecc.
(3) Per ampliamenti e ristrutturazione.



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Mod. 5

N. 232 di Prot.

L. 16/12/1986

Pratica N. _____

Concessione N. 327/86

OGGETTO: RICHIESTA CONCESSIONE A EDIFICARE - COMUNICAZIONI

Al _____

Con riferimento alla domanda presentata dalla S.V. in data 15/11/1986 (classificata al n. 232) con la quale si richiedeva la concessione di cui all'art. 1 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per costruzione muro sostegno e recinzione

si comunica, che a seguito del parere espresso dalla COMMISSIONE EDILIZIA nella _____ seduta del 13/12/1986 la medesima può essere rilasciata a condizione _____

La concessione potrà essere consegnata dopo che la S.V. abbia assolto i seguenti adempimenti:

- ☐ firma degli atti da parte del costruttore delle opere;
- ☐ firma degli atti da parte del Direttore dei lavori;
- ☐ presentazione della ricevuta comprovante l'avvenuto versamento da parte del richiedente la concessione di quanto dovuto per la Cassa previdenza ingegneri ed architetti secondo le disposizioni di detta Cassa;
- ☐ nulla osta della Soprintendenza ai monumenti;
- ☐ denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- ☐ nulla osta della Regione;
- ☐ nulla osta Commissione beni ambientali;
- ☐ pagamento oneri;
- ☐ deposito progetto impianto termico, ai sensi dell'art. 13 D.P.R. n. 1052 del 28 giugno 1977;
- ☐ deposito progetto per l'isolamento termico, ai sensi dell'art. 19 D.P.R. n. 1052 del 28 giugno 1977;
- ☐ dimostrazione requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale (iscrizione Contributi Unificati-atto notorio);
- ☐ vincolo area di pertinenza;
- ☐ dimostrazione di aver titolo a richiedere la concessione;
- ☐ Mod. ISTAT/1/201;
- ☐ codice fiscale N. _____

Gli atti necessari per il rilascio della concessione edilizia richiesta, devono essere completati entro il _____

IL SINDACO

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo del Comune di _____ dichiara di avere oggi notificato copia del presente atto al Sig. _____
abitante in _____
consegnandola nelle mani di _____

, addì

19 DIC. 1986



IL MESSO COMUNALE

e) materiali di gronda

f) Pavimenti

g) Pavimentazione cortile

c) Numero e tipo delle scale

h) materiali e tinta delle fronti

d) Tipo della copertura

i) Cubatura mc.

RELAZIONE TECNICA

Muro di sostegno per terreno in fase di consolidamento
pericoloso di dislocazione sono infestati dal rillo e
guiti con clinometro da cantiere

PROGETTO

PER LA REALIZZAZIONE DI UN
MURO DI SOSTEGNO E RECINZIONE

Proprietà :

Comune di :

Località :

Data :

Il Committente

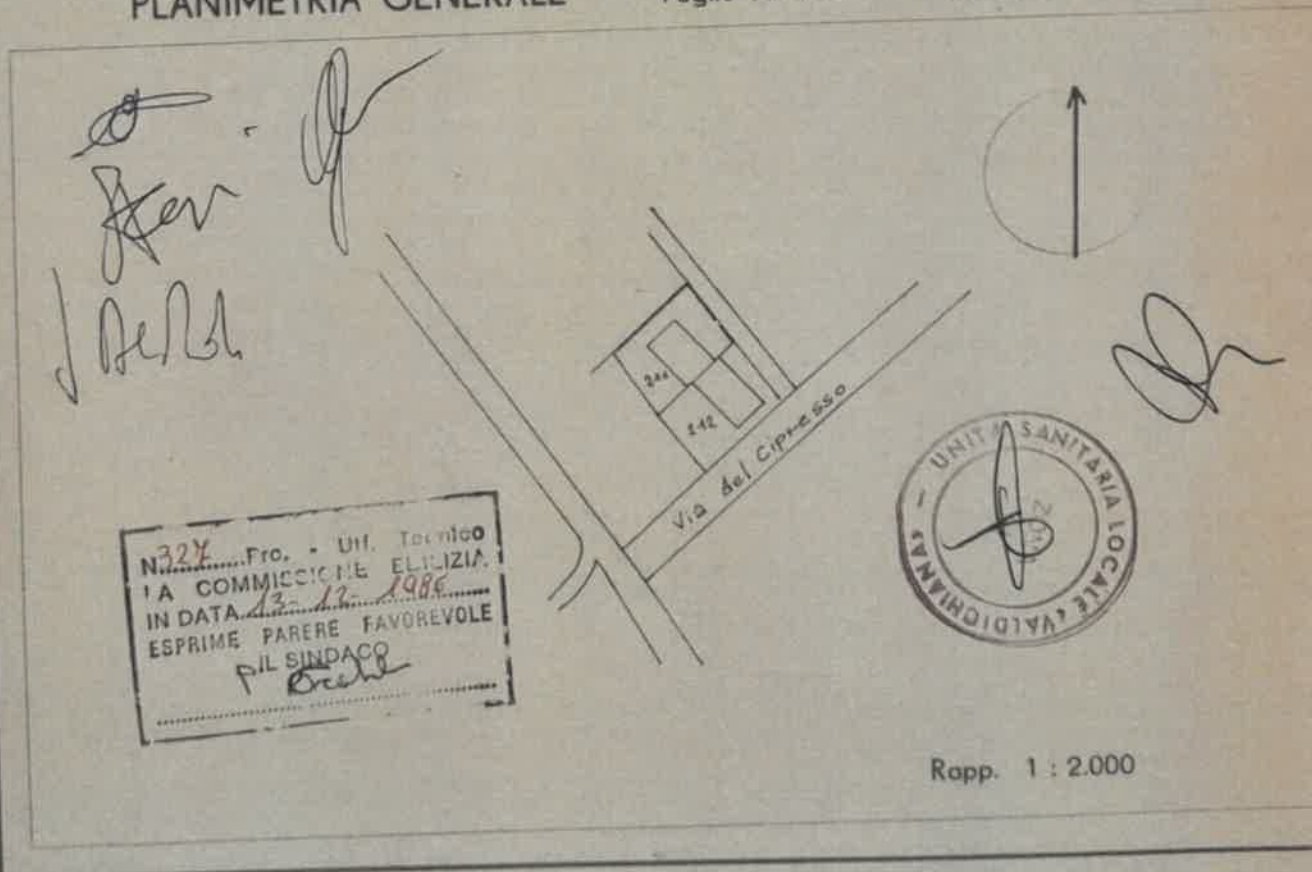
Il Tecnico



PLANIMETRIA GENERALE

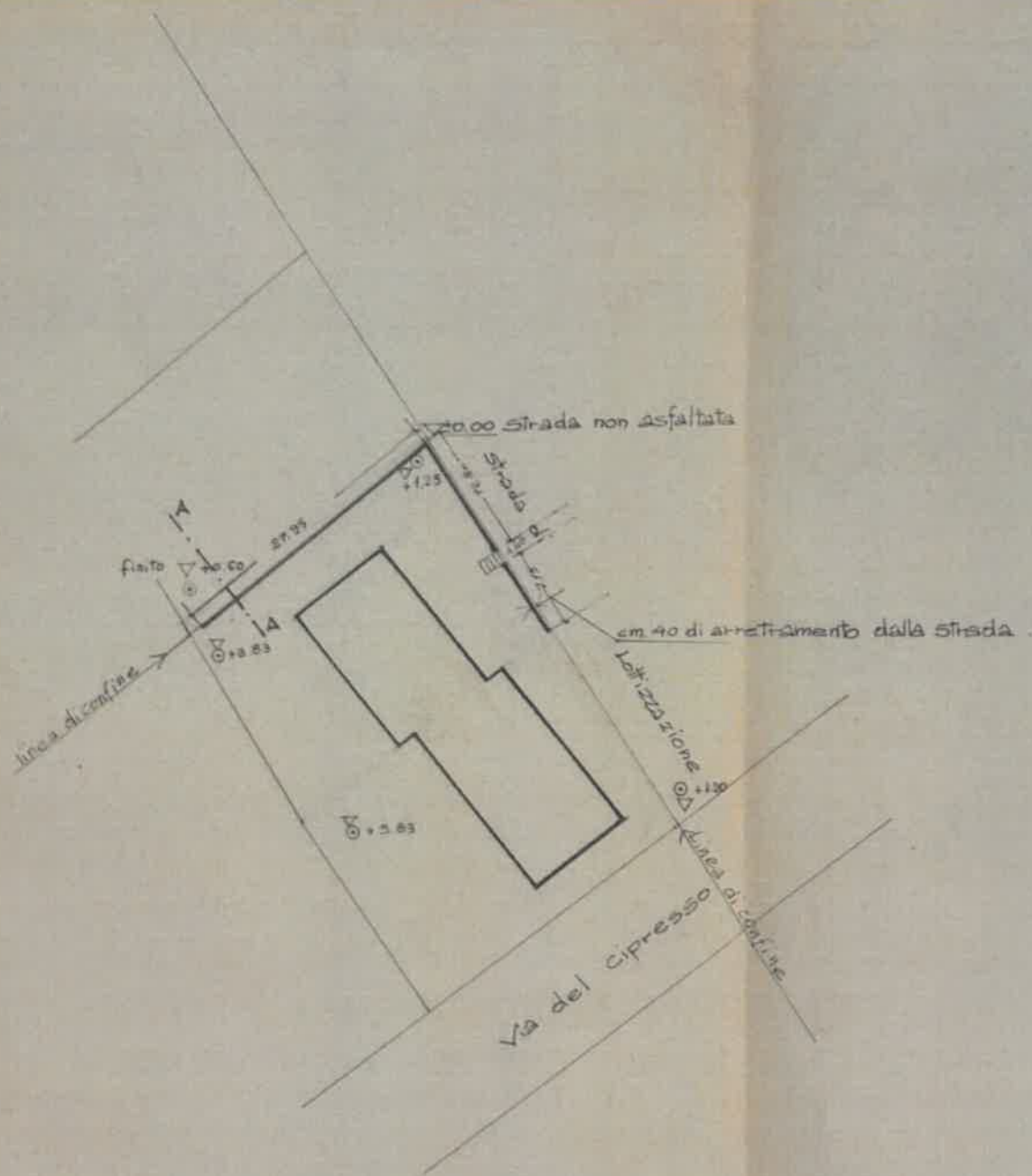
Foglio N. 163

Particella N. 211-212

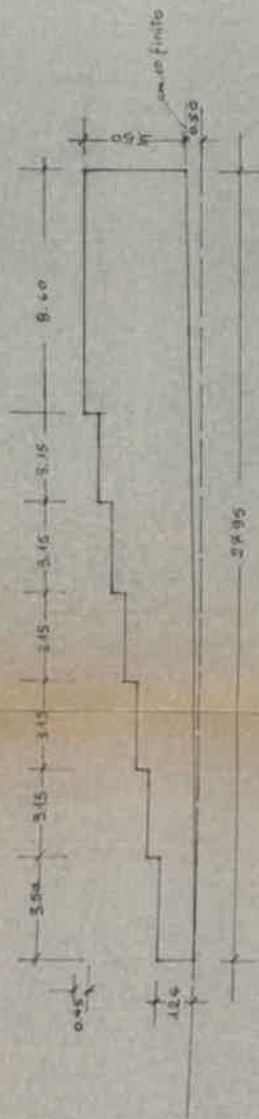


N. 324 Pro. - Un. Tecnico
IA COMMISSIONE ELICIZIA
IN DATA 13-12-1986
ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
PIL SINDACO
Arer

Rapp. 1 : 2.000



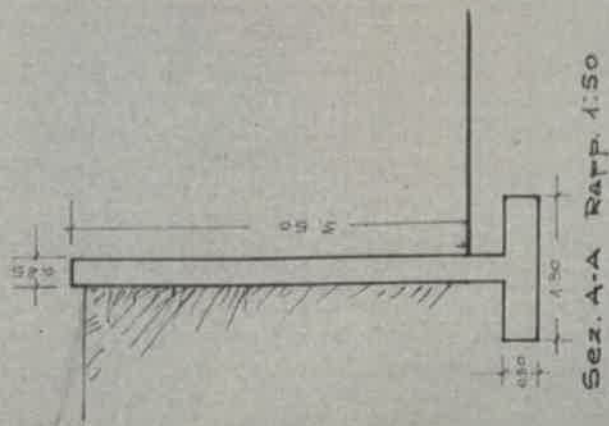
Planimetria rapp. 1:500



Prospetto Nord.



Prospetto Est.



Sez. A-A Rapp. 1:50



AL SINDACO DI MONTEPULCIANO.

oggetto: muro di ^{contenimento} ~~cemento~~ da eseguire con urgenza.

La sottoscritta [redacted]

[redacted] presente che a causa di
movimenti imprevisti di terreno a monte, pericolosi
per la stabilità e l'incolumità degli abitanti del
fabbricato condominiale posto in via del Cipresso,
angolo via delle Betulle, si trova nella urgente ne-
cessità di realizzare un muro di sostegno avvalendo-
si del disposto dell'art. 4 contenuto nel vigente R.E.
comunale. Sono stati frattanto commissionati rilievi
al fine di presentare gli allegati alla domanda di
autorizzazione entro i prossimi 15 giorni.

Montepulciano, 21/10/1986

Il Proprietario
[redacted]
11



CONSISTENZA DELL'OPERA

Totale abitaz.	VANI DI ABITAZIONE			Locali destinati ad altro uso	Totale generale vani e locali	ABITAZIONI COMPOSTE DI STANZE											10 e oltre	
	Stanze	Accessori	TOTALE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	abit.	stanze		
															16	17		
1	2	3	4=2+3	5	6=4+5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		

I sottoscritti dichiarano, che il progetto allegato alla presente è compilato e sarà eseguito in piena conformità alle vigenti disposizioni di legge e dei regolamenti di edilizia, igiene, fognatura e del P.R.G. nei riguardi pure delle proprietà confinanti e ciò, ad ogni effetto, anche nei riguardi dei terzi e cioè con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune. Dichiariamo inoltre di aver titolo a richiedere la concessione in oggetto, in qualità _____

Ogni comunicazione relativa alla presente pratica va indirizzata al Sig. _____

residente in _____

via _____

li _____

FIRMA DEL PROGETTISTA

FIRMA DEL PROPRIETARIO

FIRMA DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Titolo di studio posseduto _____

Iscrizione all'albo in _____

Data _____

FIRMA DELL'ASSUNTORE DEI LAVORI

Titolo di studio posseduto _____

Iscrizione all'albo in _____

Data _____

n. _____

NORME PER LA COMPILAZIONE E LA PRESENTAZIONE DEI DISEGNI

I disegni si devono presentare in 3 copie e su carta bianca o su tela di superficie non maggiore di 1 mq. piegati nelle dimensioni di 0,20 x 0,30 in scala metrica nel rapporto di almeno 1 : 100 per l'insieme e di almeno 1 : 20 per i dettagli.

I disegni devono contenere tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra di loro: tutte le facciate esterne, nonché quelle interne, quando possono essere vedute in tutto od in parte dalla pubblica via; una sezione trasversale fatta secondo un piano che più particolarmente manifesti il sistema di costruzione; una planimetria generale della località del rapporto di 1 : 1000 oppure di 1 : 2000, ove siano identificate oltre alle costruzioni da eseguirsi anche quelle già esistenti, con l'indicazione chiara dei limiti di proprietà, del numero di mappa del terreno che interessa, degli spazi liberi circostanti anche se di proprietà di terzi, e delle vie e piazze.

Con le cifre numeriche si dovranno indicare specialmente:

- le altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento, oltre, alle altezze interne di ogni singolo piano;
- le altezze dei muri frontali di fabbrica o di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati, misurate in conformità ai Regolamenti vigenti;
- tutte le dimensioni planimetriche sia dei locali che dei cortili, cavelli, ecc. ecc. di compendio del progetto;
- per le zone ricadenti sotto il vincolo paesistico (legge 29 giugno 1939, n. 1497), dovranno essere prodotte le fotografie formato 13 x 18 dell'insieme della zona, oltre al certificato catastale di proprietà del terreno o dell'immobile se trattasi di restauro, e di una relazione contenente la descrizione esatta dei materiali da impiegare e dei colori esterni;
- per i progetti ricadenti nei terreni in cui opera la legge 26 novembre 1962, n. 1684, per il consolidamento a cura e spese dello Stato, dovrà allegarsi anche una relazione geomorfologica del terreno di sedime, il calcolo delle fondazioni, il tutto in duplice copia e la ricevuta del versamento per la tassa di sopralluogo.

RISERVATO ALL'UFFICIO COMUNALE

Parere Consiglio di circoscrizione _____

richiesto il _____

Parere _____

Data _____

UFFICIO TECNICO - Parere motivato

Luigi B.

Trasferire la muro a sostegno in c.a.

Data

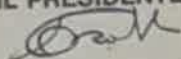
10-12-1986

IL TECNICO COMUNALE

La Commissione Edilizia riunitasi in data 13/12/86

esprime parere favorevole

IL PRESIDENTE





COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

UFFICIO TECNICO

N. di prot. _____

Concessione 240/1988

IL SINDACO

- Vista la domanda presentata in data 13/5/1988
dal Sig. _____
per ottenere la concessione di RECINZIONE E TRASFORMAZIONE DI FINESTRA A PORTA FINESTRA
In S; Albino-.

- Viste le vigenti disposizioni comunali;
— Visto il Regolamento Edilizio e quello di Igiene nel Comune;
— Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;
— Visto il parere della Commissione Edilizia espresso in data 20/6/1988

CONCEDE

La concessione di costruzione con l'obbligo da parte del richiedente di rispettare il Regolamento Edilizio e quello di Igiene del Comune, nonché le norme tecniche di buona costruzione, contenute nel R.D. 25 marzo 1935 e l'osservanza per le opere murarie delle norme tecniche di Edilizia contenute nel R.D.L. 22 novembre 1937 n. 2105. Inoltre il richiedente dovrà attenersi alle seguenti condizioni particolari _____

- La presente concessione si intende rilasciata senza pregiudizio dei diritti dei terzi dovendo l'intestatario della domanda assumere a suo esclusivo carico ogni responsabilità verso di essi e dovendosi l'Amministrazione Comunale ritenere estranea da ogni molestia, spese, che potessero derivare dai terzi per effetto della presente concessione.
— La validità della presente licenza è di anni 3 a decorrere dalla data di pubblicazione all'albo pretorio.

Montepulciano, li 27 AGOSTO 1988



IL SINDACO

- a) La presente autorizzazione con una copia del progetto dovrà trovarsi sempre sul luogo della costruzione finchè l'edificio sia stato dichiarato abitabile.
- b) La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Ufficio Tecnico, almeno 10 giorni prima di dar corso ai medesimi.
- c) Nel Cantiere dovrà essere esposto un cartello su cui verrà chiaramente scritto il genere dei lavori che si eseguono, il nome della Ditta appaltatrice, il nome del Direttore dei lavori e quello dell'Assistente.
- d) Negli spazi liberi intorno al costruendo edificio, sarà vietata la costruzione di tenditoi e locali simili che non siano preventivamente autorizzati.
- e) I cantieri costruiti per ricovero di attrezzi e materiali dovranno essere demoliti prima della richiesta del regolare certificato di abitabilità.
- f) Ultimati tutti i lavori il proprietario del fabbricato o dell'ampliamento prima di utilizzare il nuovo immobile dovrà farsi rilasciare il *certificato di abitabilità* da questo Comune.
- g) Al titolare della presente licenza che non ottemperi a quanto sopra indicato non verrà rilasciato il regolare certificato di abitabilità e non potranno essere concesse altre autorizzazioni ferme restando tutte le sanzioni penali previste dal Regolamento Edilizio.

Montepulciano, li _____

9 SET 1988



PER ACCETTAZIONE

[Redacted signature]

PROGETTO

PER LA REALIZZAZIONE DI UNA

RECINZIONE E DI UNA PORTA-FINESTRA

Proprietà :

Comune di:

Località :

Data :

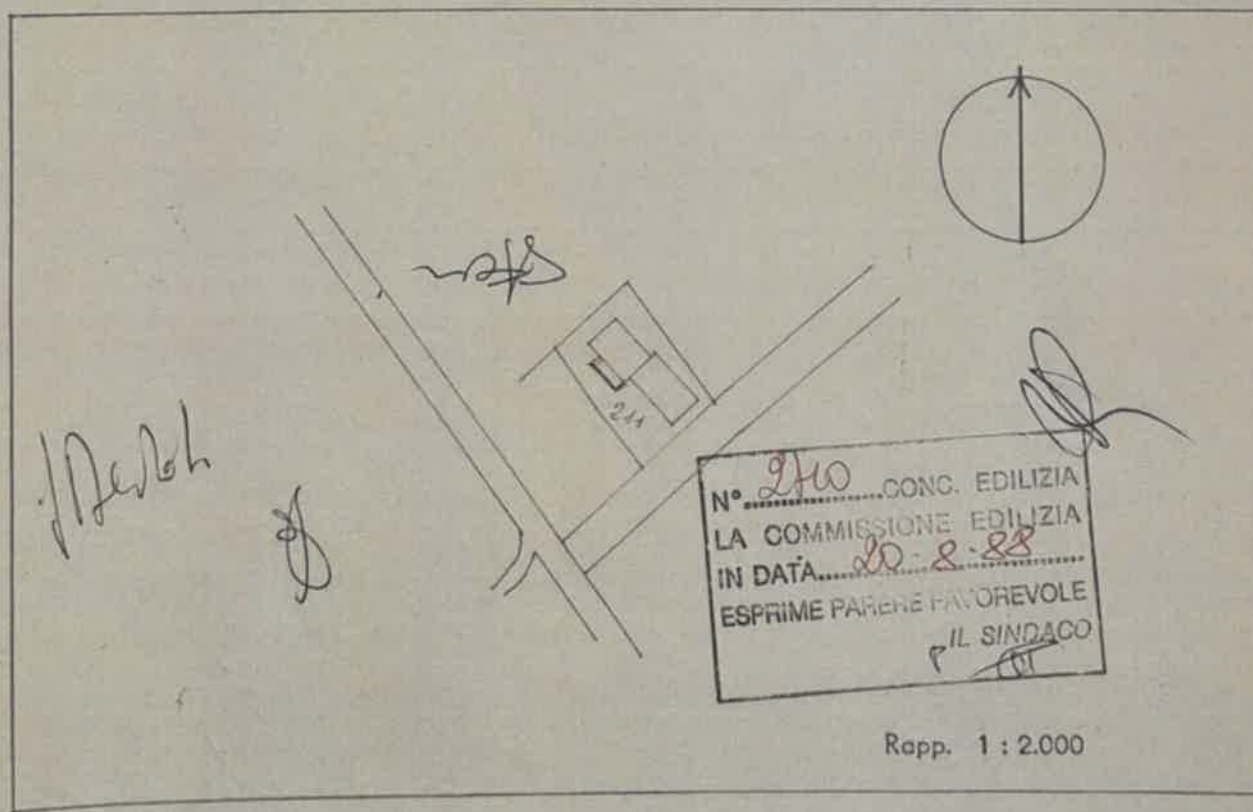
Il Committente



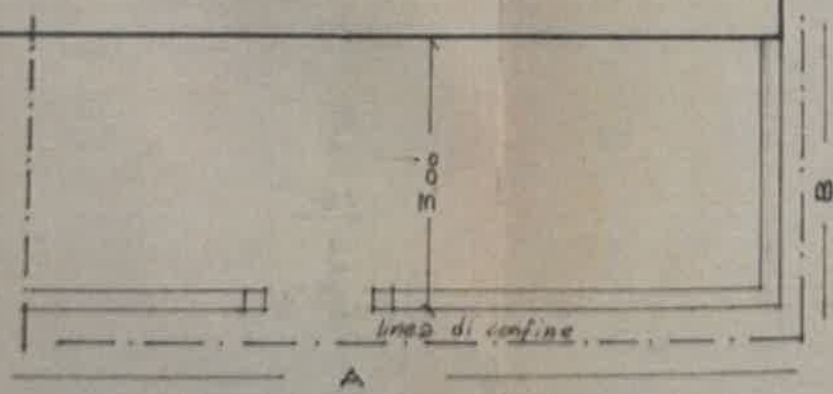
PLANIMETRIA GENERALE

Foglio N. 163

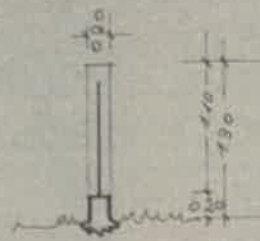
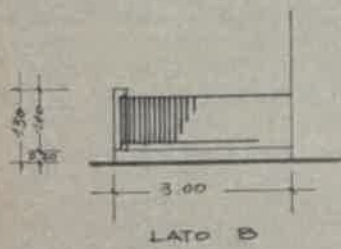
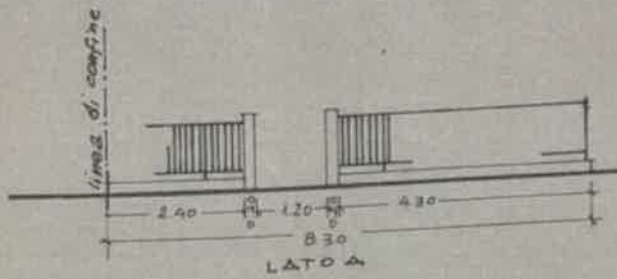
Particella N. 244



Rapp. 1 : 2.000



PIANTA



Sezione Rapp. 1:50

PROSPETTI

Rapp. 1:100



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001021196

VALIDO FINO: 21/04/2021



DATI GENERALI

Destinazione D'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui composto l'edificio: 5

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro:

Dati identificativi



Comune: Montepulciano
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA DELLE BETULLE 1
Piano: P.T.
Interno:
Coordinate GIS: 43.068926 N; 11.809072 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1985
Superficie utile riscaldata (m²): 68.64
Superficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 222.38
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Montepulciano (F592)	Sezione	U	Foglio	163	Particella	211
Subalterni	da 30 a 30	da a	da a	da a	da a	da a	

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

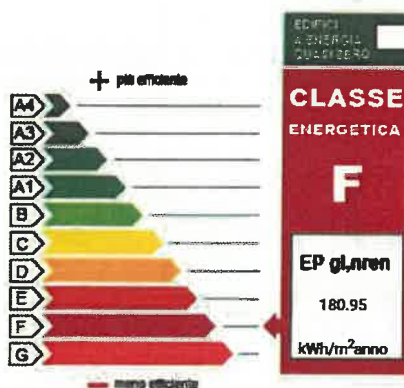
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:
A

Se esistenti:
F(204-25)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001021195

VALIDO FINO: 21/04/2016



PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒ Energia elettrica da rete	492 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 180.95 kWh/m ² anno
☒ Gas naturale	1025 Sm ³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 47.94 kWh/m ² anno
☐ Olio combustibile		
☒ Biomasse solide	819 kg	
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 37.25 kg/m ² anno
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		
☐ Eolico		
☐ Teleriscaldamento		
☐ Teleraffrescamento		
☐ Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Nuova caldaia a condensazione	NO	8.17	E (155.06 kWh/m ² anno)	E 155.06 kWh/m ² anno

Pag. 2





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001023106

VALIDO FINO: 21/04/2026



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Altro
-------------------	------------	---------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	222.38	m ³
S - Superficie disperdente	137.18	m ²
Rapporto S/V	0.6169	
EP _{H,nd}	96.62	kWh/m ² anno
A _{vol} /A _{sup,utile}	0.078	-
Y _{IE}	0.6822	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Stufa a biomasse solide ' MCZ '	2015	codice catasto omesso	Biomasse solide	8.7	0.47 η_h	47.8	157.52
	Caldaia standard ' FERROLI ' DOMINA C 24 E	2004		Gas naturale	23.3			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard ' FERROLI ' DOMINA C 24 E	2004	codice catasto omesso	Gas naturale	23.3	0.82 η_w	0.14	23.43
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0001021196

VALIDO FINO 21/04/2026



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

L'intervento di riqualificazione energetica proposto riguarda la sostituzione del generatore di calore esistente, con una nuova caldaia pensile a condensazione, ad elevato rendimento e con consumi ridotti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ENRICO SENESE	
Indirizzo	Poggibonsi VIA A. VOLTA 26	
E-mail	enrico@studiolotti.com	
Telefono	0577982405	
Titolo	Perito Industriale Indirizzo Meccanica	
Ordine/iscrizione	Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati; Periti Industriali; Siena; 846;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore ENRICOSENESE, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive	Attestato di Tecnico abilitato alla Certificazione Energetica degli Edifici ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. n. 75/2013 - Regione Toscana (2014SI0052), rilasciato da Ente Senese Scuola Edile in data 21/07/2014 n. codice SI20142009.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 21/04/2026

Firma e timbro del tecnico abilitato



Pag. 4

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

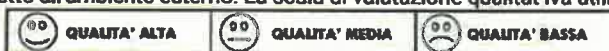
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

**DICHIARAZIONE
SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ**

(Art. 38 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445)

Il sottoscritto	<u>SENESI ENRICO</u>			
con studio in	<u>Via A. Volta</u>	n.	<u>26</u>	
Comune	<u>Poggibonsi</u>	CAP	<u>53036</u>	Prov. <u>Siena</u>
nato a	<u>Colle di Val d'Elsa</u>	Prov.	<u>SI</u>	il <u>29/08/1981</u>
Codice fiscale	<u>SNSNRC81M29C847H</u>			

Consapevole delle sanzioni penali e amministrative, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art. 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28.12.2000, n.445

DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ

ai sensi degli articoli 38 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, che i seguenti documenti

- ☒ *Attestato di prestazione energetica*
- ☐ *Rapporto di controllo tecnico*
- ☐ *Relazione tecnica*
- ☐ *Asseverazione di conformità*
- ☐ *Attestato di qualificazione energetica*

sono stati da me redatti e sottoscritti e sono resi sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 15 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192, come modificato dall'art. 12 della Legge di conversione 3 agosto 2013, n. 90.

Allegati:

- ☒ Copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore⁽¹⁾

Luogo e data Poggibonsi, 21/04/2026

Firma _____

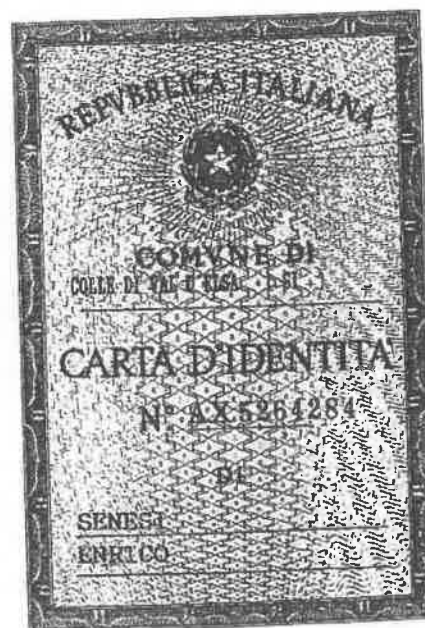


⁽¹⁾ La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, redatta in carta semplice, deve essere corredata della fotocopia leggibile di un documento d'identità non scaduto del firmatario.



Cognome **SENESI**
 Nome **ENRICO**
 nato il **29/08/1981**
 (atto n. **46** P.I. **S.A.**)
 a **COLLE DI VAL D'ELSA (SI)**
 Cittadinanza **Italiana**
 Residenza **COLLE DI VAL D'ELSA**
 Via **LE DEI MILLE N. 83 - 25**
 Stato civile **Stato libero**
 Professione **libero professionista**
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1,72**
 Capelli **castani**
 Occhi **marroni**
 Segni particolari


 Firma del titolare *Enrico Senesi*
COLLE DI VAL D'ELSA 10/08/2016
 IL SINDACO
 d'ordine del Sindaco
(Massimo Garaffi)
 Impronta del dito
 indice sinistro
 Esatti Euro 5,00



20124 Milano – Italy
Via Scarlatti, 29
Tel. +39 02 2662651
Fax +39 02 26626550
cti@cti2000.it
www.cti2000.it

C.F. P.I.
11494010157

Ente Federato all'UNI
per l'unificazione nel
settore termotecnico

Fondato nel 1933
Sotto il Patrocinio del CNR

Riconosciuto dal MAP
con D.D. del 4.6.1999
Iscritto nel Registro
delle Persone Giuridiche
col n. 604



Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente

**Dichiarazione di esito positivo della Verifica di Sorveglianza Periodica
sul**

**CERTIFICATO N. 73
di garanzia di conformità**

rilasciato a

Edilclima S.r.l.
Via Vivaldi 7 – 28021 Borgomanero (NO)
P.IVA 00460470032 - prot. N. 79

Il Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente

Certifica

che il software applicativo
EC 700 calcolo prestazioni energetiche degli edifici - Versione 7.2.0

Ha superato positivamente la Verifica di Sorveglianza Periodica
conclusasi in data 13 gennaio 2022



Il Presidente
Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 19 gennaio 2022





SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape: 21/04/2026

Con la presente si attesta che il tecnico SENESI ENRICO ha trasmesso telematicamente in data 21/04/2026
L'APE id: 0001021196 corredato dal contributo per attività di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.
39/2005 n. 000381906

relativamente all'unità catastale identificata con il codice:

F592.U.163.211.30



ALLEGATO "F"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine 1 Vista da Via delle Betulle



Immagine 2 Vista dell'ingresso condominiale e del garage



Immagine 3 Vista soggiorno/cucina/pranzo



Immagine 4 Camera 1



Immagine 5 Camera 2



Immagine 6 Resede sul retro



Immagine 7 Vista ingresso



Immagine 8 Vista porta d'ingresso

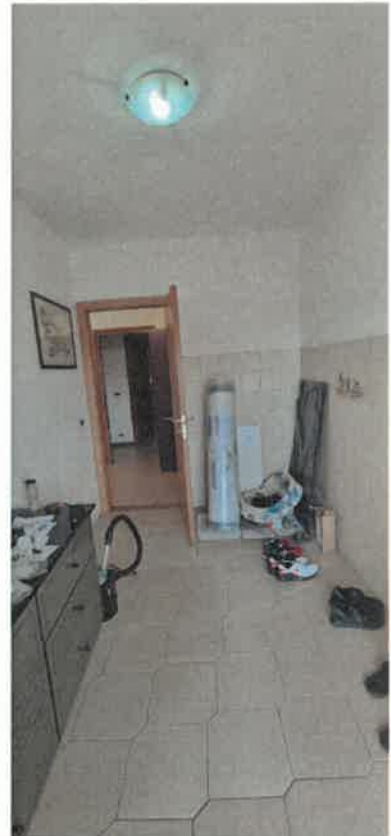


Immagine 9 Vano multiuso



Immagine 10 Terrazza fronte strada



Immagine 11 Bagno



Immagine 12 Bagnetto



Immagine 13 Soffitta



Immagine 14 Garage



Immagine 15 Cantina



Immagine 16 Vista esterna sul retro dal resede comune

PARTI COMUNI



Immagine 17 Vano scala condominiale



*Immagine 18 Corridoio condominiale:
accesso cantina e garage*



*Immagine 19 Corridoio condominiale:
accesso soffitta*



Immagine 20 Resede comune condominiale

ALLEGATO "G"

ATTO DI PROVENIENZA



Repertorio N° 35.233

Raccolta N° 11.684

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

- OTT. 1985

L'anno millenovecentoottantacinque, 11 giorno
Venticinque del mese di Settembre (25-9-1985) in
Montepulciano, nel mio Studio posto in Via di
Gracciano nel Corso n.63.

Adm

Reg. Con. d' Ord. 3251

Reg. Pac. n° 2108

Mod. 02 n°

Titolo n°

10

Davanti a me Dr. Dino Caroti, Notaio in Montepul-
ciano, iscritto nel Ruolo dei Notai dei Distretti
Notarili Riuniti di Siena e Montepulciano,

SONO PRESENTI I SIGNORI:-

[redacted] nato a [redacted]

A [redacted] residente a [redacted]

[redacted] Via d [redacted], artigiano edile,

codice fiscale numero [redacted]

[redacted] nata a R [redacted]

residente a [redacted]

artigiana, codice fiscale numero [redacted]

[redacted], nato a [redacted]

[redacted] residente a [redacted]

[redacted] Via [redacted] artigiano edile,

codice fiscale numero [redacted]

i quali intervengono al presente atto, nella loro
qualità di unici soci e legali rappresentanti della
società in nome collettivo [redacted]



[redacted] " con sede in [redacted]

[redacted] Via [redacted]

capitale sociale L.60.000.000 (Lire Sessantamillio-
ni), codice fiscale [redacted] iscritta al

[redacted] del Registro Società presso la Cancelleria del
Tribunale di [redacted]

[redacted], nato a [redacted]

[redacted] residente a [redacted] Via [redacted]

[redacted] artigiano, codice fiscale numero [redacted]

[redacted], nata a [redacted] il [redacted]

residente a [redacted] Via [redacted] inser-
viente, codice fiscale numero [redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale e
qualifica io Notaio sono certo, previa concorde
rinuncia con il mio consenso alla assistenza dei
testimoni, convengono e stipulano quanto segue:-

La Società in nome collettivo [redacted]

[redacted] ", come sopra rappresen-
tata, vende e trasferisce ai Signori coniugi [redacted]

[redacted] e [redacted] che accettano ed
acquistano indivisamente fra loro, nella misura di un
mezzo (1/2) ciascuno, in regime di comunione legale
di beni:-

Porzioni di un fabbricato in corso di costruzione in



Comune di Montepulciano, frazione S.Albino, Via del
Cipresso e precisamente un appartamento ad uso di
abitazione eseguito al grezzo, comprendente le pareti
perimetrali, solaio di calpestio e di copertura, con
esclusione di qualsiasi rifinitura come tramezzi,
pavimenti, infissi, ringhiere, impiantistica ecc.,
posto al piano terreno, con piccola porzione di
terreno adibita a giardino, soffitta al piano
soffitte, garage e cantina al piano primo
sottostrada, confinante il tutto con società
venditrice, scale comuni, resede comune, Cosonesi,
salvo se altri e meglio risultante dalle planimetrie
che, firmate dalle parti e da me Notaio si uniscono a
questo atto sotto lettere "A" e "B", omessane la
lettura alle parti, per concorde ed espressa loro
volontà con il mio consenso.

Tali porzioni di fabbricato ed il piccolo resede di
terreno adibito a giardino, sono distinti al Nuovo
Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montepulciano,
a Partita 3596, nel foglio 163 particelle 211 sub.5 e
sub.30, S.Albino Via del Cipresso, n.c.1, PT.P1S, P3,
scala B interno 1 (appartamento, soffitta, cantina e
resede); foglio 163 particella 211 sub.20, S.Albino,
Via del Cipresso, n.c.1, piano 1S, scala B, (garage),
come risulta dal certificato catastale da allegare

alla domanda di Voltura di questo atto.

La parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto viene realizzato in conformità a concessione edilizia n.153 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montepulciano in data 21 Ottobre 1982, non annullata, nè decaduta, nè divenuta inefficace e non revocata, nonchè in conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio.

Dichiara inoltre che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione.

La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di Lire Venticinquemilionisettecentocinquantamila (f.25.750.000) pagato in precedenza a questo atto dalla parte acquirente alla Società venditrice che dichiara di averlo realmente ricevuto e ne rilascia alla parte acquirente stessa ampia e finale quietanza di saldo, con promessa di mai più nulla domandare al riguardo e con rinuncia alla ipoteca legale.

Garantisce la società venditrice che quanto compravenduto con questo atto è libero da ipoteche, da trascrizioni pregiudizievoli, canoni, censi, livelli, diritti di usufrutto, privilegi di ogni natura e

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(LA. DEL CATASTO EDILIZIO URBANO, 28.12.1972)

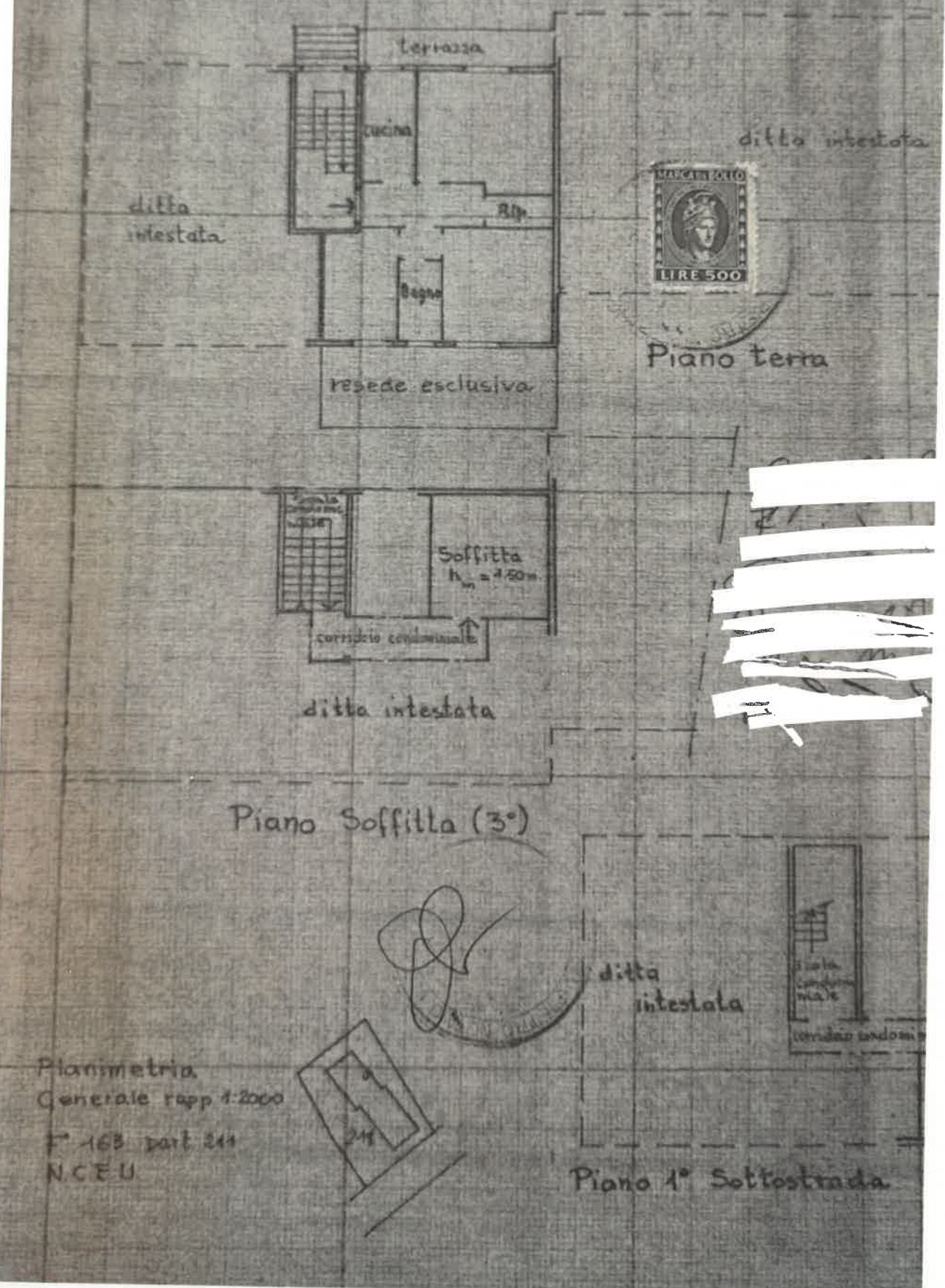
trattato dell'immobile situato nel Comune di

Via del Cipressi

alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

Siena

ALLEGATO DI LETTERA "A" AL N. 35.233/11.684 DI REPERTORIO





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERA

NUOVO CATASTO EDILIZIO URB

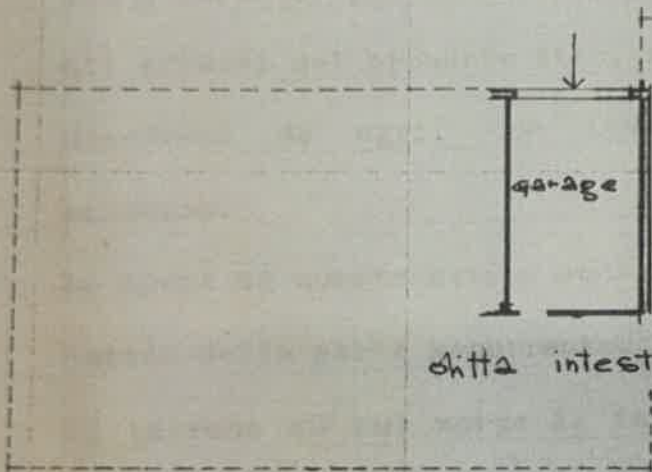
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 837)

a dell'immobile situato nel Comune di Firenze Via del Cipro

[redacted]

la dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Firenze

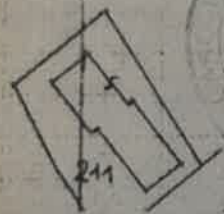
ALLEGATO DI LETTERA "B" AL N.35.233/11.684 DI REPERTORIO



Piano 1° Sottostada.

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Planimetria
Generale rapp. 1:2000
F. 163 part. 211



[Handwritten signature]





[Handwritten signature]

specie e si rende altresì garante per i casi di evizione e molestia.

Le porzioni di immobile vengono vendute ed acquistate nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con le pertinenze e dipendenze, annessi e connessi, con i diritti, gli usi e le servitù attive e passive. Gli effetti del presente atto, sia attivi che passivi decorrono da oggi, con immissione immediata in possesso.

Le spese di questo atto e conseguenziali tutte sono a carico della parte acquirente.

Il terreno su cui sorge il fabbricato pervenne alla Società venditrice con atto a mio rogito in data 30 Agosto 1982, registrato a Montepulciano il 2 Settembre 1982 al n.1572.

Le parti dichiarano che il presente atto rientra nell'ambito di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto e pertanto è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Richiesto il subituito e ricevuto il presente atto scritto per 4 copie in parte a macchina a norma d'legge ed in parte d'una mano per cinque pagine intere e parte sulla metà di due fogli, e lo atto a'

compartimenti che a mio interessamento
e lo stabilivano ovunque nel
loro Stato, e sotto cui sono e
finivano a margine le Bpe's in
continuamente le Bpe's finali con
un altro.

[REDACTED]

[Handwritten signature]



N. 1765 Mod. I° Vol. 159.- Registrato a Montepulciano,
addì 2 Ottobre 1985 con f. 203.500 di cui
f. 50.000 per trascrizione.-

Il Direttore - F.to A. Coico.-

oooooooooooo

Copia conforme all'originale che si rilascia all'Uffi-
cio dei Registri Immobiliari di Montepulciano.-
Montepulciano, 4 Ottobre 1985.

[Handwritten signature]



ALLEGATO "H"

ISPEZIONE IPOTECARIA

Ispezione telematica

n. T1 104861 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:09:51

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 90

Registro particolare n. 13

Presentazione n. 3 del 08/01/2008

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 04/01/2008

Notaio IANNUCCI MICHELE

Sede MONTEPULCIANO (SI)

Numero di repertorio 454/279

Codice fiscale NNC MHL 75H15 I809 X

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 200.000,00

Tasso interesse annuo 6,65%

Tasso interesse semestrale -

Interessi € 46.200,00

Spese € 153.800,00

Totale € 400.000,00

Importi variabili SI

Valuta estera -

Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva - Durata 12 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F592 - MONTEPULCIANO (SI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 135

Particella 504

Subalterno 16

Sezione urbana - Foglio 135

Particella 504

Subalterno 17

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza

132 metri quadri

Indirizzo VIA DI TOTONA

N. civico -

Piano T

Immobile n. 2

Comune F592 - MONTEPULCIANO (SI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 135

Particella 504

Subalterno 19

Ispezione telematica

n. T1 104861 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:09:51

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 90

Registro particolare n. 13

Presentazione n. 3 del 08/01/2008

Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	190 metri quadri
Indirizzo	VIA DI TOTONA	N. civico	-
Piano	T		

Unità negoziale n. 2
Immobile n. 1

Comune	F592 - MONTEPULCIANO (SI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 163	Particella	211	Subalterno 5
Sezione urbana	- Foglio 163	Particella	211	Subalterno 30
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	6,0 vani	
Indirizzo	VIA DEL CIPRESSO	N. civico	1	
Piano	T			

Immobile n. 2

Comune	F592 - MONTEPULCIANO (SI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 163	Particella	211	Subalterno 20
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	21 metri quadri	
Indirizzo	VIA DEL CIPRESSO	N. civico	1	
Piano	P1S			

Sezione C - Soggetti
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE
Denominazione o ragione sociale L.

Sede
Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale

Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Ispezione telematica

n. T1 104861 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:09:51

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 90

Registro particolare n. 13

Presentazione n. 3 del 08/01/2008

Per la quota di 1/1
Soggetto n. 2 In qualità di
Cognome _____ Nome _____
Nato il _____
Sesso _____ Codice fiscale _____
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/6
Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome _____ Nome _____
Nato il _____ a _____
Sesso _____ Codice fiscale _____
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/6
Soggetto n. 4 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome _____ Nome _____
Nato il _____ a _____
Sesso _____ Codice fiscale _____
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 4/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA BANCA, [REDACTED] CONCEDE A TITOLO DI MUTUO ALLA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO DUECENTOMILA (200.000,00). SULLA SOMMA DI DENARO MUTUATA LA PARTE MUTUATARIA, SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE IL TASSO DI INTERESSE ANNUO NOMINALE DEL SEI VIRGOLA SESSANTACINQUE PER CENTO (6,65%) FINO AL 30 GIUGNO 2008. SUCCESSIVAMENTE IL TASSO DIVENTERA' VARIABILE E SARA' INDICIZZATO ALL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) SEI (6) MESI, ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI (AL MOMENTO QUATTRO VIRGOLA NOVANTA PER CENTO (4,90%), PARI ALLA MEDIA DEL MESE DI DICEMBRE 2007) MAGGIORATO DI UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE (1,75) PUNTI PERCENTUALI. IL VALORE DELL'EURIBOR SEI MESI DA PRENDERE COME RIFERIMENTO SARA' QUELLO MEDIO DEL MESE ANTECEDENTE QUELLO DI DECORRENZA DELLA VARIAZIONE. LE VARIAZIONI SARANNO EFFETTUATE CON DECORRENZA 1 GENNAIO E 1 LUGLIO DI CIASCUN ANNO. LA PRIMA VARIAZIONE SARA' EFFETTUATA CON DECORRENZA 1 LUGLIO 2008. L'EURIBOR DI RIFERIMENTO SARA' QUELLO RILEVATO SECONDO IL CRITERIO DI CALCOLO "GIORNI EFFETTIVI DIVISO 365". LE PARTI ESPRESSAMENTE PATTUISCONO CHE LA MISURA DEL TASSO DI REGOLAMENTO DEL MUTUO NON POTRA' IN OGNI CASO ESSERE INFERIORE AL TRE PER CENTO (3%) CHE COSTITUISCE, PERTANTO, UN LIMITE IRRIDUCIBILE. QUALORA PER QUALSIASI MOTIVO NON FOSSE PIU' POSSIBILE FARE RIFERIMENTO ALL'EURIBOR, LE PARTI CONVENGONO CHE DAL MOMENTO IN CUI VERRA' INTERROTTA

Ispezione telematica

n. T1 104861 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:09:51

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 90

Registro particolare n. 13

Presentazione n. 3 del 08/01/2008

LA DETERMINAZIONE DELL'INDICE, L'EVENTUALE DIFFERENZIALE TRA L'EURIBOR ED IL PARAMETRO CHE IL MERCATO DI RIFERIMENTO ADOTTERA' IN SUA SOSTITUZIONE, DOVRA' ESSERE AGGIUNTO (SE COSTITUITO DA UN NUMERO POSITIVO) OVVERO SOTTRATTO (SE COSTITUITO DA UN NUMERO NEGATIVO) ALLO SPREAD PATTUITO. LA MISURA RISULTANTE DALLA PREDETTA OPERAZIONE ANDRA' A COSTITUIRE IL NUOVO SPREAD CONTRATTUALE DA PRATICARE SUL NUOVO INDICE CORRISPONDENTE PER DURATA E CARATTERISTICHE ALLA RAGIONE CESSATA DELL'EURIBOR. A TAL FINE LA PARTE MUTUATARIA, ACCORDA SPECIFICAMENTE ALLA BANCA LA FACOLTA' DI VARIARE IL PARAMETRO FINANZIARIO DI RIFERIMENTO. ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DI DETTE MODIFICHE, LA PARTE MUTUATARIA AVRA' DIRITTO DI RECEDERE DAL PRESENTE CONTRATTO AI SENSI DELL'ART. 118 DEL D. LGS. 1 SETTEMBRE 1993, N. 385. LA PARTE MUTUATARIA, SI OBBLIGA PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI ANNI DODICI (12) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO CENTOQUARANTAQUATTRO (144) RATE CONSECUTIVE CON CADENZA MENSILE ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO DUEMILADICIANNOVE VIRGOLA SESSANTAQUATTRO (2.019,64) CIASCUNA, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI COMA DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A", OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA E CONCORDE VOLONTA' DEI COMPARENTI E SUCCESSIVE VARIAZIONI. LA PARTE MUTUATARIA, SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA SUGLI IMPORTI COMPLESSIVAMENTE DOVUTI E NON PAGATI ALLE RISPETTIVE SCADENZE, A DECORRERE DAL GIORNO DELLA SCADENZA FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE CORRENTE, COME SOPRA DETERMINATO, AUMENTATO DI UNO VIRGOLA ZERO CINQUE (1,05) PUNTI PERCENTUALI. 1. LA PARTE MUTUATARIA HA FACOLTA' DI ESTINGUERE PARZIALMENTE IL MUTUO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI QUOTE DI CAPITALE; IN TAL CASO SI PROVVEDERA' AD APPLICARE UNA COMMISSIONE PARI ALL'UNO PER CENTO (1,00%) CALCOLATA SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE CORRISPOSTO. DOPO DI CIO' SI PROVVEDERA' ALLA RIFORMULAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, MANTENENDO INALTERATE TUTTE LE CONDIZIONI DI CONTRATTO, IVI COMPRESSE LA DURATA ED IL TASSO D'INTERESSE. 2. LA PARTE MUTUATARIA PUO' ESTINGUERE ANTICIPATAMENTE IL MUTUO PREVIO VERSAMENTO DELL'INTERO DEBITO RESIDUO IN LINEA CAPITALE, DELLE RATE SCADUTE E DEGLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA DOVUTI, DEGLI INTERESSI MATURATI SINO AL GIORNO DELL'ESTINZIONE, E DI UNA COMMISSIONE PARI ALL'UNO PER CENTO (1,00%), CALCOLATA SUL CAPITALE ANTICIPATAMENTE CORRISPOSTO. A GARANZIA DEL TOTALE PAGAMENTO DI TUTTO QUANTO DOVUTO ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO, ED ANCHE QUANDO FOSSERO ACCORDATE DALLA BANCA STESSA IN QUALSIASI TEMPO E FORMA DILAZIONI DI PAGAMENTO LA PARTE DATRICE D'IPOTECA, SOCIETA' [REDACTED] E [REDACTED], CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI OFFRONO L'IPOTECA SULLE PROPRIETA' DI SEGUITO DESCRITTE, NONCHE' SU TUTTE LE LORO ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO O ECCETTUATO. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO QUATTROCENTOMILA (400.000,00), DI CUI EURO DUECENTOMILA (200.000,00) PER CAPITALE, EURO QUARANTASEIMILADUECENTO (46.200,00) PER TRE ANNATE D'INTERESSI, ANCHE DI MORA, AL TASSO DEL SETTE VIRGOLA SETTANTA PER CENTO (7,70%), EURO CENTOCINQUANTATREMILAOTTOCENTO (153.800,00) PER SPESE ED ACCESSORI, OLTRE LE SPESE GIUDIZIARIE ED EXTRAGIUDIZIALI, DI QUALSIASI GENERE, ALLE QUALI LA BANCA DOVESSE ANDARE INCONTRO PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DEL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C. C.. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385, LA SOMMA, COME SOPRA ISCRITTA, PER INTERESSI ED ACCESSORI, SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO

Ispezione telematica

n. T1 104861 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:09:51

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 90

Registro particolare n. 13

Presentazione n. 3 del 08/01/2008

DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA AL MOMENTO DEL RECUPERO FORZOSO DEL PROPRIO CREDITO, OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUDETTI, PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE, IN APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE. IN CONSEGUENZA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE CONVENUTE (RIMBORSO CAPITALE E PAGAMENTO INTERESSI, SPESE PER ISTRUTTORIA, ONERI PER AVVISO E/O INCASSO RATA, SPESE PER COMUNICAZIONI ANNUALI, ECC...) NONCHE' DEGLI ONERI FISCALI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC), CHE RAPPRESENTA IL COSTO DEL FINANZIAMENTO PER LA PARTE MUTUATARIA ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL CREDITO CONCESSO, E' PARI AL SEI VIRGOLA NOVECENTOTTANTATRE' PER CENTO (6,983%). NON RISULTANO COMPRESI IN TALE VALORE GLI INTERESSI DI MORA, L'IMPOSTA DI BOLLO OVE DOVUTA, LE SPESE RELATIVE ALL'ASSICURAZIONE DI CUI ALL'ART. 1 PUNTO 2 LETT. B), NONCHE' LE SPESE CONSEGUENTI ALLE COMUNICAZIONI DOVUTE DALLA BANCA IN COSTANZA DEL PRESENTE RAPPORTO. A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, ED ANCHE PER LE NOTIFICHE DI QUALSIASI TITOLO ED ATTO, NONCHE' DI DIFFIDA, ANCHE NON GIUDIZIALE, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, QUALE IN EPIGRAFE INDICATA, QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE QUALE IN EPIGRAFE INDICATA ED I TERZI DATORI D'IPOTECA COMPARENTI BERNARDINI GIULIANO, BERNARDINI GIACOMO E BERNARDINI NAZZARENO, PRESSO LA PROPRIA RESIDENZA QUALE IN EPIGRAFE INDICATA. PER OGNI CONTROVERSIA CONCERNENTE L'APPLICAZIONE E L'INTERPRETAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO IL FORO COMPETENTE E' QUELLO DI MONTEPULCIANO PER I MUTUATARI CHE NON RIVESTONO LA QUALIFICA DI CONSUMATORI. IN CASO DI SOGGETTI CHE RIVESTANO LA QUALIFICA DI CONSUMATORI (AI SENSI DELL'ART 1469 BIS, SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE NONCHE' DELL'ART. 63 DEL DECRETO LEGISLATIVO 6 SETTEMBRE 2005 N. 206) LA COMPETENZA TERRITORIALE INDEROGABILE E' DEL GIUDICE DEL LUOGO DI RESIDENZA O DI DOMICILIO ELETTIVO DEL CONSUMATORE, SE UBICATO NEL TERRITORIO DELLO STATO.

Ispezione telematica

n. T1 105039 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:10:32

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3073

Registro particolare n. 420

Presentazione n. 15 del 05/09/2012

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 30/08/2012

Notaio AMOROSA ALFONSO

Sede MONTEPULCIANO (SI)

Numero di repertorio 10228/4334

Codice fiscale MRS LNS 44D05 C514 Y

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 120.000,00 Tasso interesse annuo 5,35% Tasso interesse semestrale -

Interessi € 30.060,00 Spese € 89.940,00 Totale € 240.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 4

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F592 - MONTEPULCIANO (SI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 135 Particella 504 Subalterno 16

Sezione urbana - Foglio 135 Particella 504 Subalterno 17

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 132 metri quadri

DEPOSITO

Indirizzo VIA DI TOTONA

Piano T N. civico -

Immobile n. 2

Comune F592 - MONTEPULCIANO (SI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 135 Particella 504 Subalterno 19

Ispezione telematica

n. T1 105039 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:10:32

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3073

Registro particolare n. 420

Presentazione n. 15 del 05/09/2012

Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	190 metri quadri
Indirizzo	VIA DI TOTONA		N. civico -
Piano	T		

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	F592 - MONTEPULCIANO (SI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 163	Particella	211	Subalterno 5
Sezione urbana	- Foglio 163	Particella	211	Subalterno 30
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	6,0 vani	
Indirizzo	VIA DELLE BETULLE			N. civico 1
Interno	1 Piano T 1S			

Immobile n. 2

Comune	F592 - MONTEPULCIANO (SI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 163	Particella	211	Subalterno 20
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	21 metri quadri	
Indirizzo	VIA DELLE BETULLE			N. civico 1
Piano	1S			

Sezione C - Soggetti
A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente a TUTTE le unità negoziali

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Ispezione telematica

n. T1 105039 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:10:32

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3073

Registro particolare n. 420

Presentazione n. 15 del 05/09/2012

Per la quota di 1/1
Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome _____ Nome _____
Nato il _____
Sesso _____ Codice fiscale _____
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 3 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome _____ Nome _____
Nato il _____
Sesso _____ Codice fiscale _____
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 1/6

Soggetto n. 4 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA
Cognome _____ Nome _____
Nato il _____
Sesso _____ Codice fiscale _____
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Terzo datore SI
Per la quota di 4/6

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SULLA SOMMA DI DENARO MUTUATA LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE IL TASSO D'INTERESSE ANNUO NOMINALE DEL CINQUE VIRGOLA TRENTACINQUE (5,35) PER CENTO FINO AL TRENTUNO GENNAIO DUEMILATREDICI (31/01/2013). SUCCESSIVAMENTE IL TASSO DIVENTERA' VARIABILE E SARA' INDICIZZATO ALL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) SEI (6) MESI ATTUALMENTE PARI ALLO ZERO VIRGOLA OTTOCENTOQUATTORDICI (0,814) PER CENTO, MEDIA DEL MESE DI LUGLIO DUEMILADODICI - ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, MAGGIORATO DI QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA (4,50) PUNTI PERCENTUALI. IL VALORE DELL'EURIBOR 6 MESI DA PRENDERE COME RIFERIMENTO SARA' QUELLO MEDIO DEL MESE ANTECEDENTE QUELLO DI DECORRENZA DELLA VARIAZIONE. LE VARIAZIONI SARANNO EFFETTUATE CON DECORRENZA UNO FEBBRAIO ED UNO AGOSTO DI CIASCUN ANNO. LA PRIMA VARIAZIONE SARA' EFFETTUATA CON DECORRENZA UNO FEBBRAIO DUEMILATREDICI (01/02/2013). L'EURIBOR DI RIFERIMENTO SARA' QUELLO RILEVATO SECONDO IL CRITERIO DI CALCOLO GIORNI EFFETTIVI DIVISO TRECENTOESSANTACINQUE (365). QUALORA PER QUALSIASI MOTIVO NON FOSSE PIU' POSSIBILE FARE RIFERIMENTO ALL'EURIBOR, LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE DAL MOMENTO IN CUI VERRA' INTERROTTA LA DETERMINAZIONE DELL'INDICE, L'EVENTUALE DIFFERENZIALE TRA L'EURIBOR ED IL PARAMETRO CHE IL MERCATO DI RIFERIMENTO ADOTTERA' IN SUA SOSTITUZIONE, DOVRA' ESSERE AGGIUNTO (SE COSTITUITO DA UN NUMERO POSITIVO) OVVERO SOTTRATTO (SE COSTITUITO DA UN

Ispezione telematica

n. T1 105039 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:10:32

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3073

Registro particolare n. 420

Presentazione n. 15 del 05/09/2012

NUMERO NEGATIVO) ALLO SPREAD PATTUITO. LA MISURA RISULTANTE DALLA PREDETTA OPERAZIONE ANDRA' A COSTITUIRE IL NUOVO SPREAD CONTRATTUALE DA PRATICARE SUL NUOVO INDICE CORRISPONDENTE PER DURATA E CARATTERISTICHE ALLA RAGIONE CESSATA DELL'EURIBOR. A TAL FINE LA PARTE MUTUATARIA HA ACCORDATO SPECIFICAMENTE ALLA BANCA LA FACOLTA' DI VARIARE IL PARAMETRO FINANZIARIO DI RIFERIMENTO. ENTRO SESSANTA (60) GIORNI DALLA COMUNICAZIONE DI DETTE MODIFICHE, LA PARTE MUTUATARIA AVRA' DIRITTO DI RECEDERE DAL CONTRATTO DI MUTUO AI SENSI DELL'ART. 118 DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA PER SE E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI ANNI VENTI (20) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI NUMERO DUECENTOQUARANTA (240) RATE CONSECUTIVE CON CADENZA MENSILE ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO OTTOCENTOQUINDICI VIRGOLA CINQUANTATRE (815,53) CIASCUNA, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO AL CONTRATTO DI MUTUO SOTTO LA LETTERA "A" E SUCCESSIVE VARIAZIONI. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, SUGLI IMPORTI COMPLESSIVAMENTE DOVUTI E NON PAGATI ALLE RISPETTIVE SCADENZE, A DECORRERE DAL GIORNO DELLA SCADENZA FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE CORRENTE, COME SOPRA DETERMINATO, AUMENTATO DI TRE (3) PUNTI PERCENTUALI. L'IPOTECA SULLE PROPRIETA' DESCRITTE NEL QUADRO B SI ESTENDE SU TUTTE LE LORO ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO O ECCETTUATO. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 TERZO COMMA DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 LA SOMMA, COME SOPRA ISCRITTA, PER INTERESSI ED ACCESSORI, SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO OCCORRENTE PER LA COPERTURA IPOTECARIA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA AL MOMENTO DEL RECUPERO FORZOSO DEL PROPRIO CREDITO OLTRE CHE PER GLI ACCESSORI SUDDETTI, PER GLI INTERESSI COME SOPRA REGOLATI A TASSO VARIABILE E QUINDI SOGGETTI A RIVALUTAZIONE, IN APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 1) DEL CONTRATTO DI MUTUO. LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MONTEPULCIANO ALLA VIA DI VOLTAIA DEL CORSO N. 2/4. L'ATTO BENEFICIA DELLE AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI FISCALI PREVISTE DAGLI ARTT. 15, 16 E 17 DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI.

Ispezione telematica

	n. T1 105202 del 14/01/2026
	Inizio ispezione 14/01/2026 16:11:09
Richiedente GMBRFL	Tassa versata € 4,00
Nota di iscrizione	UTC: 2025-07-02T14:11:25.118997+02:00
Registro generale n. 3054	
Registro particolare n. 424	Presentazione n. 6 del 03/07/2025

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	ALTRO ATTO	
Data	02/07/2025	Numero di repertorio 1718/10425
Pubblico ufficiale	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE	Codice fiscale 137 568 81002
Sede	ROMA (RM)	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE		
Derivante da	0420 RUOLO, AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ENTE		
Capitale € 93.395,15	Tasso interesse annuo -	Tasso interesse semestrale -	
Interessi -	Spese -	Totale € 186.790,30	
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente -	
Presenza di condizione risolutiva -	Durata -		

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Codice fiscale	137 568 81002
Indirizzo	VIA GARIBALDI 58 - SIENA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1	Soggetti a favore 1	Soggetti contro 1
-------------------	---------------------	-------------------

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	F592 - MONTEPULCIANO (SI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana -	Foglio 163	Particella 211	Subalterno 5	
Sezione urbana -	Foglio 163	Particella 211	Subalterno 30	
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza 6,0 vani		

Ispezione telematica

		n. T1 105202 del 14/01/2026	
		Inizio ispezione 14/01/2026 16:11:09	
Richiedente GMBRFL		Tassa versata € 4,00	
Nota di iscrizione		UTC: 2025-07-02T14:11:25.118997+02:00	
Registro generale n.	3054		
Registro particolare n.	424	Presentazione n. 6	del 03/07/2025

Immobile n. 2			
Comune	F592 - MONTEPULCIANO (SI)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 163	Particella 211
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Subalterno 20
		Consistenza	21 metri quadri

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1	In qualità di	A FAVORE	
Denominazione o ragione sociale			
Sede			
Codice fiscale		Domicilio ipotecario eletto	
Relativamente all'unità negoziale n.		1	Per il diritto di PROPRIETÀ
Per la quota di		1/6	

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	CONTRO		
Cognome				Nome
Nato il		a		
Sesso	Codice fiscale			
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
Per la quota di	1/6			

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIÀ RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 10476202400000639000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 17072024 NUMERO DI RUOLO: 550198, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZS, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17112011 NUMERO DI RUOLO: 250029, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZS, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 10122013 NUMERO DI RUOLO: 250374, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZS, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20112014 NUMERO DI RUOLO: 250057, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZS, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA:

Ispezione telematica

n. T1 105202 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:11:09

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2025-07-02T14:11:25.118997+02:00

Registro generale n. 3054

Registro particolare n. 424

Presentazione n. 6

del 03/07/2025

13012016 NUMERO DI RUOLO: 250011, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 04122017 NUMERO DI RUOLO: 250212, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05102018 NUMERO DI RUOLO: 250116, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 13022020 NUMERO DI RUOLO: 250168, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06052021 NUMERO DI RUOLO: 250402, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZS , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28042023 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420160000152928000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09042016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420160000889446000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420170000294431000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420180000165830000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09062018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420180000963105000, ANNO: 2018, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24112018 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420190000037532000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09022019 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420190000883327000, ANNO: 2019, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09112019 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420210000194176000, ANNO: 2021, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23102021 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420220000059919000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09052022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420220000172125000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09072022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420220000589413000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420220000921579000, ANNO: 2022, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09122022 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 40420230000281882000, ANNO: 2023, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 750000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09112023 NUMERO DI RUOLO: 1292, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 6713, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 25112011 NUMERO DI RUOLO: 3159, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 6713, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 10112021 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO PER ENTRATE DI ENTI LOCALI: 50186, ANNO: 2023, CODICE ENTE: 6713, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 05092023 NUMERO DI RUOLO: 820, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CARN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122019 NUMERO DI RUOLO: 3242, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CARN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19112021 NUMERO DI RUOLO: 3073, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CARN20, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17112023 NUMERO DI RUOLO: 3034, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSIN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 13112015 NUMERO DI RUOLO: 2366, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSIN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 20072016 NUMERO DI RUOLO: 2091, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSIN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25072017 NUMERO DI RUOLO: 1344, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSIN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 13042018 NUMERO DI RUOLO: 2883, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CSIN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22102018 NUMERO DI RUOLO: 3432, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 28227,

Ispezione telematica

n. T1 105202 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:11:09

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

UTC: 2025-07-02T14:11:25.118997+02:00

Registro generale n. 3054

Registro particolare n. 424

Presentazione n. 6 del 03/07/2025

CODICE UFFICIO: EGRM01, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 27062013 NUMERO DI RUOLO: 2652, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 28032011 NUMERO DI RUOLO: 3074, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 30052012 NUMERO DI RUOLO: 3786, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 30082012 NUMERO DI RUOLO: 579, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 18112013 NUMERO DI RUOLO: 1678, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08042015 NUMERO DI RUOLO: 1680, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08042015 NUMERO DI RUOLO: 1394, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07032016 NUMERO DI RUOLO: 640, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08012018 NUMERO DI RUOLO: 1342, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21022019 NUMERO DI RUOLO: 1343, ANNO DEL RUOLO: 2019, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21022019 NUMERO DI RUOLO: 1649, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24032020 NUMERO DI RUOLO: 1510, ANNO DEL RUOLO: 2023, CODICE ENTE: 51271, CODICE UFFICIO: 3, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22032023

Ispezione telematica

n. T1 105340 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:11:43

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4887

Registro particolare n. 3666

Presentazione n. 13 del 29/10/2025

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 09/10/2025

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO

Numero di repertorio 2719/2025

Codice fiscale 800 067 40528

Sede TRIBUNALE SIENA

SIENA (SI)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F592 - MONTEPULCIANO (SI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 163

Particella 211

Subalterno 30

Sezione urbana - Foglio 163

Particella 211

Subalterno 5

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 6 vani

ECONOMICO

Immobile n. 2

Comune F592 - MONTEPULCIANO (SI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 163

Particella 211

Subalterno 20

Ispezione telematica

n. T1 105340 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:11:43

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4887

Registro particolare n. 3666

Presentazione n. 13 del 29/10/2025

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza

21 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nato il

01/09/1968 a

Sesso

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI RICHIEDE LA TRASCRIZIONE DELLA COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DELL'ATTO DI
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ESEGUITO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO AL TRIBUNALE DI
ISTANZA DI NEI CONFRONTI
CON NOTIFICA EFFETTUATA IL 9.10.2025. IL PRIMO NUMERO DI REPERTORIO DELLA
PRESENTE NOTA CORRISPONDE AL 2719, COINCIDE CON IL NUMERO DI CRONOLOGICO DEL
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ASSEGNATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO. IL CREDITO MATURATO
DERIVADA DALL'INADEMPIMENTO DEL CONTRATTO DI MUTUO EX ARTT. 38 E SS. TUB DEL 4.1.2008, AI
ROGITI DEL NOTAIO AVV. MICHELE IANNUCCI ISCRITTO NEL RUOLO DEI NOTAI DEI DISTRETTI RIUNITI
EP. N. 454, RACC. N. 279. SI SPECIFICA CHE IL 20.6.2016 CON ATTO DI
FUSIONE AI ROGITI DEL NOTAIO FRANCESCO PREVITI DI CHIUSI, REP. 94259, RACC. 19296, LA BANCA

SI FUSERO E COSTITUIRONO LA BANCA

Ispezione telematica

n. T1 105340 del 14/01/2026

Inizio ispezione 14/01/2026 16:11:43

Richiedente GMBRFL

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4887

Registro particolare n. 3666

Presentazione n. 13 del 29/10/2025

[REDACTED], CHE
SUCCE SSE AI RAP PORTI AFFERENTI ALLE SOCIETA' FUSE. SUCCESSIVAMENTE CON ATT O DI FUSION E
DEL 14.7.2021 AI ROGITI DEL NOTAIO ANTONIO ABBATE DI GRO SSETO. REP. 54538. TRA [REDACTED]

COSTITUITA LA [REDACTED]

[REDACTED] CHE SUCCESE AI RAPPORTI AFFERENTI ALLE SOCIETA' FUSE, COMPRESO
QUELLO DE QUO. IL 13.3.2024 LA BANCA [REDACTED]

[REDACTED] DI
CESSIONE DEI CR EDITI IN BLOCCO. L'AVVISO DELLA CESSIONE FU PUBBLICATO, EX ARTT. 1, 3, 4, 7/1
DELLA L. 30.4.1999 N. 130, CORREDATO DELL'INFORMATIVA EX ARTT. 13 E 14 REGOLAM ENTO UE N.
679/2016 E D.LGS 196/2003, COME MODIFICATO DA D.LGS N. 101/ 2018, IN GAZZETTA UFFICIALE N. 36
DEL 26.3.2024, PAR TE SECONDA. PER EF FETTO DI DETTA CESSIONE LA
TATA CREDITRICE VERSO [REDACTED]

[REDACTED] DATI ANAGRAFICI E I
CODICI FISCALI DEI SOGGETTI INDICATI NELLA PRESENTE NO TA, COSI' COME I DATI CATASTALI
QUIDESCRIPTIONI, SONO STATI CONTROLLATI DAL RICHIEDENTE LA TR ASCRIZIONE, CHE QUINDI MANLEVA
LA DIREZIONE PROV INCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO SERVIZI DI PUBBLICITA'
IMMOBILIARE DI MONTEPULCIANO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. IL PIGNORAMENTO HA
SOTTOPOSTO AD ESECUZIONE LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIE TA' DEI BENI IMMOBILI DESCRITTI
NELLA PRESENTE NOTA, COMPRESI LE EVNTU ALI PARTI CONDOMINIALI , LE PERTINENZE E GLI
ACCESSORI RELATIVI AGLI I MMOBILI PIGNORATI.

ALLEGATO "I"

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO





■ **Data della valutazione**

giovedì 23/04/2026

■ **Data del rapporto**

giovedì 23/04/2026

RAPPORTO DI VALUTAZIONE per la determinazione del valore di mercato

■ **Numero della pratica**

125/2025

■ **Richiedente valutazione**

Dott.ssa Marta Dell'Unto

■ **Valutatore**

Arch. Raffaele Gambassi

Via Salceto, 87 - 53036 POGGIBONSI - SI

Tel. 0577983260



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

TRIBUNALE DI SIENA PERIZIA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE
NELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA AD ISTANZA DI "

■ **Valore**

82.000,00 € Diconsi Euro ottantaduemila





COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)	
Classificazione	Appartamento	
Comune	MONTEPULCIANO	
Indirizzo	Delle betulle, 1	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 163 Part. 211 Sub. 5 Fg. 163 Part. 211 Sub. 30 Fg. 163 Part. 211 Sub. 20	
Superficie (m²)	96,25	
Valore unitario (€/m²)	851,95	
Valore di mercato (€)	82.000,00	





ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in DELLE BETULLE, 1 - Sant'Albino - MONTEPULCIANO (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)" è determinato il Valore a base d'asta alla data di stima del 23/04/2026.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTEPULCIANO Comune Catastale di MONTEPULCIANO
Catasto Fabbricati
Fg. 163 Part. 211 Sub. 5 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 4, 6,00 vani, Rendita 464,81 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di MONTEPULCIANO Comune Catastale di MONTEPULCIANO
Catasto Fabbricati
Fg. 163 Part. 211 Sub. 30 0, Rendita 0,00 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di MONTEPULCIANO Comune Catastale di MONTEPULCIANO
Catasto Fabbricati
Fg. 163 Part. 211 Sub. 20 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 21,00 m², Rendita 78,09 €

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

ASSUNZIONE INCARICO

Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Gambassi, libero professionista con studio a Poggibonsi (SI), via Salceto 87, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 141 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Siena, in data 24/11/2025 ha sottoscritto il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento a seguito della comunicazione del 21/11/2025 da parte del Giudice Esecutore Dott.ssa Marta Dell'Unto per l'affidamento dell'incarico nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Arch. Raffaele Gambassi Via Salceto, 87 - 53036 POGGIBONSI - SI Tel. 0577983260 Cel. 3356053542 Nato il 04/09/1956 a POGGIBONSI CF: GMBRFL56P04G752C
Richiedente valutazione	Dott.ssa Marta Dell'Unto
Debitore	Giuliano Bernardini
Debitore	Giacomo Bernardini





FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
24/11/2025	Accesso all'Ufficio del Territorio
25/11/2025	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare
02/12/2025	Ricerca affitti
13/01/2026	Richiesta atti di provenienza
26/01/2026	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale
24/02/2026	Primo accesso ai beni immobili eseguiti
22/04/2026	Ricerca dati immobiliari comparabili





CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore a base d'asta

Per stimare il Valore a base d'asta, si deve procedere per prima cosa alla stima del valore di mercato del bene.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Poggibonsi, data rapporto giovedì 23/04/2026

Pagina 5 di 29





Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Infine si applica una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ai sensi dell'art.568 co.2 c.p.c., stabilita nel 15% del valore di mercato stesso.

Valore a base d'asta	{[Stima a Market Comparison Approach]*(1-0,10)-[Costi non conformità]-[Stima a Costo]}
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.
Stima a Costo	Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

LOTTE

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)





SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

■ Denominazione

Data inserimento	23/04/2026	Data ultima modifica	06/05/2026
Codice	125/2025 BER		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Appartamento		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà			
Utilizzo			
Categoria			
Superficie	96,25 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



■ Ubicazione

DELLE BETULLE, 1 -
 Sant'Albino MONTEPULCIANO - (SI)
 Zona OMI: E2/Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT ALBINO



GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	MONTEPULCIANO		
Zona	Sant'Albino		
Indirizzo			
Civico	1	Cap	
Latitudine	43° 4' 8,1336"	Longitudine	11° 48' 32,6592"

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: - La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; - i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: - le rampe d'accesso esterne non coperte; - i balconi, terrazzi e simili; - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	78,76	1,00	78,76
Superficie cantine	SUC	2,56	0,20	0,51
Superficie terrazze	SUZ	9,70	0,25	2,43
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50	STH	8,76	0,20	1,75
Superficie garage indiretto	SIG	22,45	0,50	11,23





Superficie locali tecnici	SLT	2,70	0,15	0,41
Superficie esterna esclusiva	Se	23,41	0,05	1,17
Totale Superficie (m²)		148,34		96,25
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Appartamento	78,76	S1	1,00	78,76
Terrazza	9,70	SUZ	0,25	2,43
Resede	23,41	Se	0,05	1,17
Totale per piano	111,87			82,36

■ Consistenza per il Piano soffitta

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Soffitta altezza media 2.70 minima 1.50	8,76	STH	0,20	1,75
Totale per piano	8,76			1,75

■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Cantina	2,56	SUC	0,20	0,51
Garage	22,45	SIG	0,50	11,23
Zona tecnica	2,70	SLT	0,15	0,41
Totale per piano	27,71			12,14

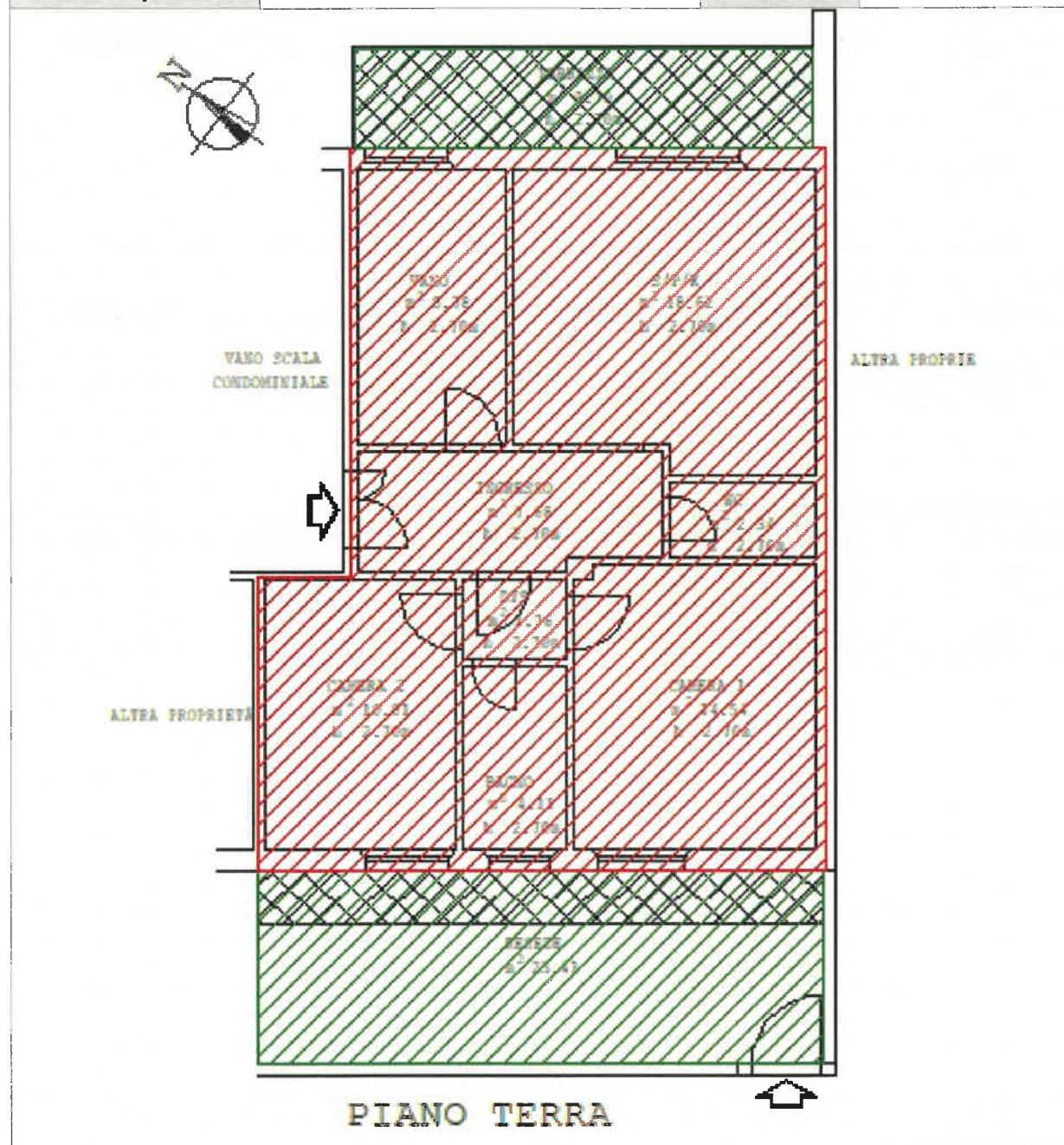




■ Planimetria

125/2025 BER-Apartmento DELLE BETULLE, 1 MONTEPULCIANO-SI

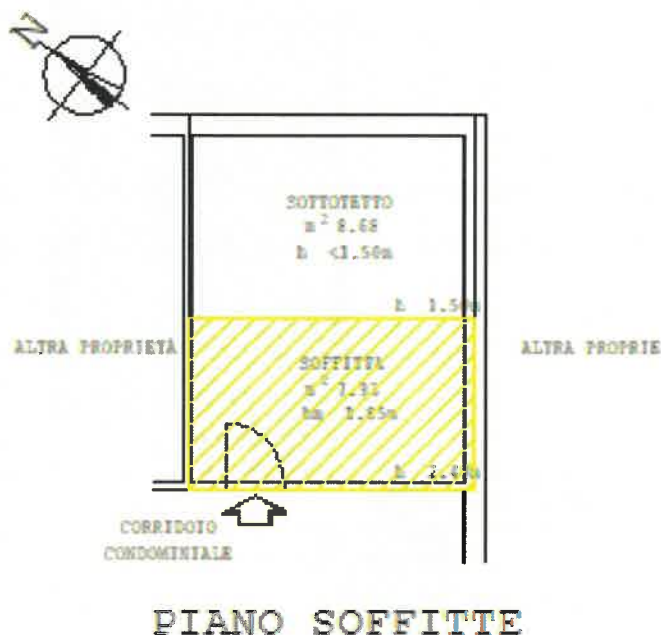
Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria		N° Documento	1





■ **Planimetria**
125/2025 BER-Appartamento DELLE BETULLE, 1 MONTEPULCIANO-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano soffitta	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria		N° Documento	3

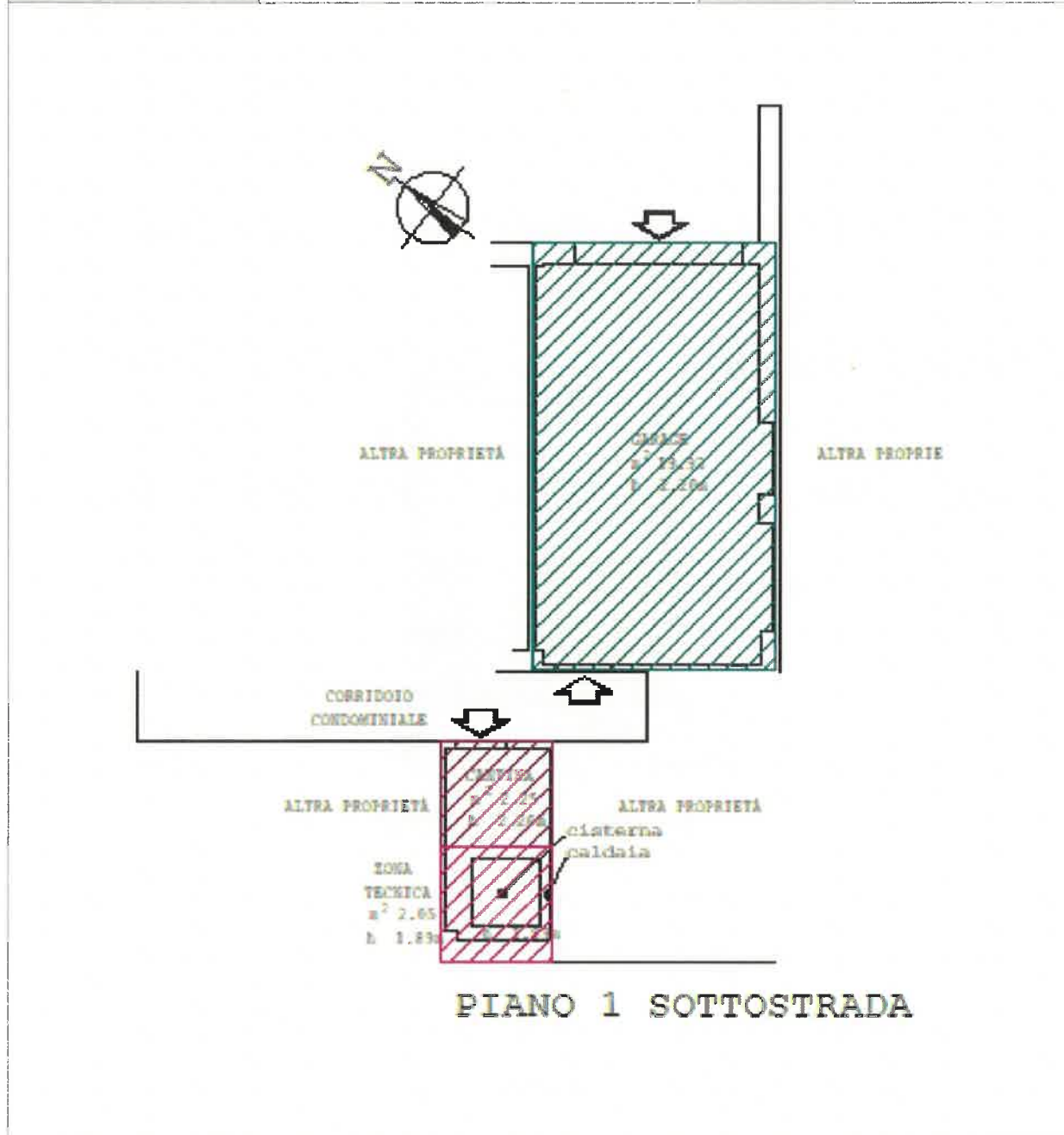




■ Planimetria

125/2025 BER-Appartamento DELLE BETULLE, 1 MONTEPULCIANO-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria		N° Documento	4





CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Apartmento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Livello di Piano	LIV	0	n.	0,200

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	78,8	m ²	1,00
Superficie cantine	SUC	2,6	m ²	0,20
Superficie terrazze	SUZ	9,7	m ²	0,25
Superficie verande	SUV	0,0	m ²	0,60
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50	STH	8,8	m ²	0,20
Vano scala esterno scoperto	VSS	0,0	m ²	0,15
Superficie box auto in autorimessa collettiva	SBC	0,0	m ²	0,45
Superficie garage indiretto	SIG	22,5	m ²	0,50
Superficie locali tecnici	SLT	2,7	m ²	0,15
Superficie posto auto coperto	SPA	0,0	m ²	0,40
Superficie esterna esclusiva	Se	23,4	m ²	0,05
Superficie commerciale	SUP	96,3	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	23/04/2026	giorno/mese/anno	-0,050





SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	MONTEPULCIANO	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Sant'Albino		
Posizione			

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 PIANO TERRA del 23/04/2026

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 PIANO SOFFITTA del 23/04/2026

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano soffitta
Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 3 PIANO SOFFITTA del 23/04/2026

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano soffitta
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 4 PIANO SEMITERRATO del 23/04/2026

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato
Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MONTEPULCIANO	Provincia di	SI
--------------------------	---------------	--------------	----

Fabbricati - Comune catastale di MONTEPULCIANO (F592)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		163	211	5	A 3 -Abitazione economica	4	6,00 vani	464,81	90,00
2		163	211	30		-	0	-	-
3		163	211	20	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	9	21,00 m²	78,09	22,00
Totali								542,90	112,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 163 Part. 211 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2026

Piano di accesso: Piano Terra

Superficie catastale: 90,00 m²

Superficie utilizzata: 85,00 m²

Diritti Reali



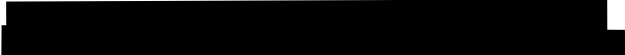
(2) - Dettagli Particella Fg. 163 Part. 211 Sub. 30 (Bene accessorio) Situazione in atti al 23/04/2026

(3) - Dettagli Particella Fg. 163 Part. 211 Sub. 20 (Pertinenza) Situazione in atti al 23/04/2026

Piano di accesso: Piano Seminterrato

Superficie catastale: 22,00 m²

Diritti Reali



Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.163.	211.	5.	A/3	Abitazioni di tipo econ...	90,00		Normale	676,00	60.840,00
2	.163.	211.	20.	C/6	Box	22,00		Normale	287,50	6.325,00
Valore Normale complessivo										67.165,00





VALUTAZIONE

Il Valore a base d'asta dell'immobile, classificato come Appartamento sito in MONTEPULCIANO (SI) - Sant'Albino, avviene mediante la seguente formula:

Valore a base d'asta = {[Stima a Market Comparision Approach]*(1-0,10)-[Costi non conformità]-[Stima a Costo]}

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è giovedì 23/04/2026.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
27/04/2026	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	1.700,00
27/04/2026	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	3.500,00
Totale costi ripristino Non conformità			5.200,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Appartamento - Sant'Albino - Via DEI CICLAMINI, 53 - MONTEPULCIANO (SI) - Comparabile A

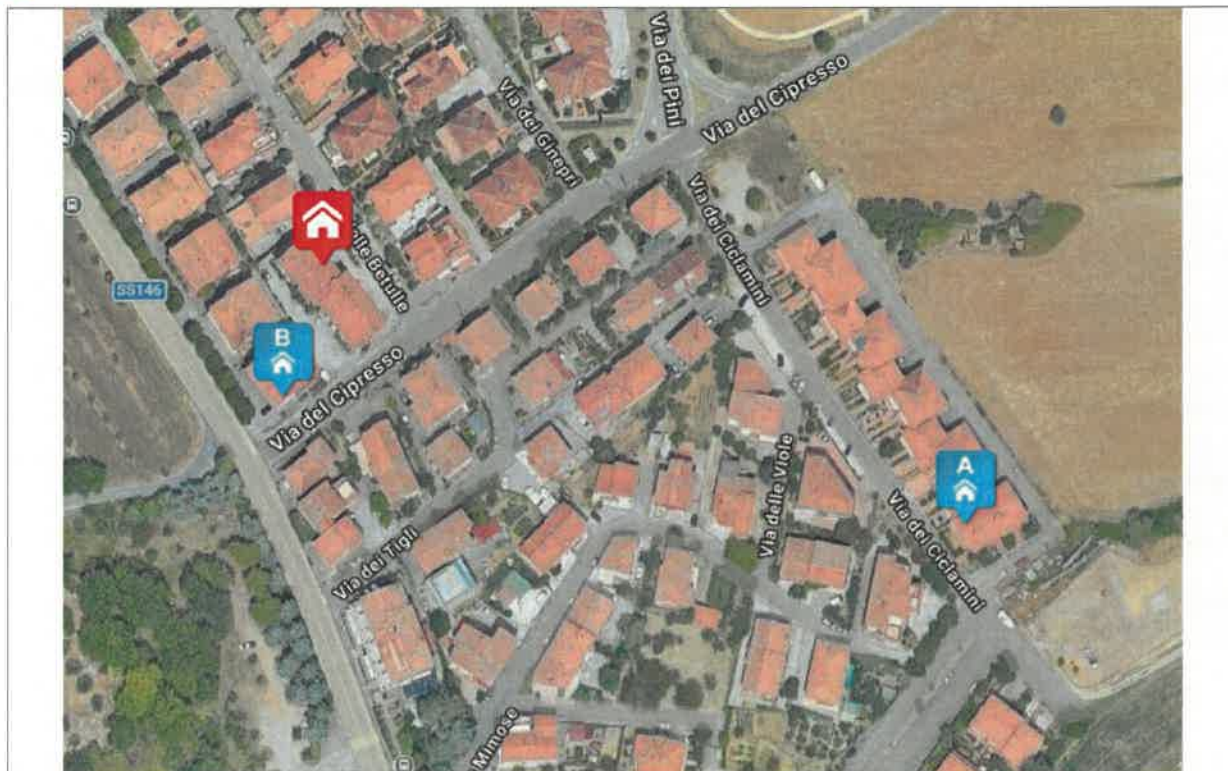
Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	E2/Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT ALBINO	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	68,50 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	70,39 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	12/09/2024	
Prezzo	65.000,00 €	



■ Appartamento - Sant'Albino - MONTEPULCIANO (SI) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	E2/Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT ALBINO	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	114,28 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	17/06/2024	
Prezzo	120.000,00 €	

■ Location map comparabili





MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

• Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50 (STH): La superficie sottotetto con h < 1,50 è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie box auto in autorimessa collettiva (SBC): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie garage diretto (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie garage indiretto (SIG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie locali tecnici (SLT): La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

• Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m²;

• Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

• Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;





Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.





■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	65.000,00	120.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	12/09/2024	17/06/2024	23/04/2026
Superficie principale (S1) m²	46,5	103,0	78,8
Superficie cantine (SUC) m²			2,6
Superficie terrazze (SUZ) m²		24,6	9,7
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50 (STH) m²			8,8
Superficie box auto in autorimessa collettiva (SBC) m²	25,3		0,0
Superficie garage diretto (SUG) m²			0
Superficie garage indiretto (SIG) m²			22,5
Superficie locali tecnici (SLT) m²			2,7
Superficie posto auto coperto (SPA) m²		12,9	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m²	70,4		23,4
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	1	2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	3
Livello di Piano (LIV) n.	0	1	0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,050
Superficie principale	1,000
Superficie cantine	0,200
Superficie terrazze	0,250
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50	0,200
Superficie box auto in autorimessa collettiva	0,450
Superficie garage indiretto	0,500
Superficie locali tecnici	0,150
Superficie posto auto coperto	0,400
Superficie esterna esclusiva	0,050
Numero di servizi igienici (bagni)	5.000,000
Livello di Piano	0,200





■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 65.000,00 * 1,00 / 68,50 = 948,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 114,28 = 1.050,05 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.050,05 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 948,91 \text{ €/m}^2$$

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = -0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 65.000,00 * (-0,05) / 12 = -270,83 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 120.000,00 * (-0,05) / 12 = -500,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[i(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 948,91 * 1,00 = 948,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 948,91 * 1,00 = 948,91 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 948,91 * 0,20 = 189,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 948,91 * 0,20 = 189,78 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$$[i(\text{SUZ})] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 948,91 * 0,25 = 237,23 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 948,91 * 0,25 = 237,23 \text{ €/m}^2$$





Prezzo marginale della caratteristica Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50 (STH)

$[i(STH)] = 0,20$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(STH) = 948,91 \cdot 0,20 = 189,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(STH) = 948,91 \cdot 0,20 = 189,78 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie box auto in autorimessa collettiva (SBC)

$[i(SBC)] = 0,45$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SBC) = 948,91 \cdot 0,45 = 427,01 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SBC) = 948,91 \cdot 0,45 = 427,01 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage indiretto (SIG)

$[i(SIG)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SIG) = 948,91 \cdot 0,50 = 474,46 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SIG) = 948,91 \cdot 0,50 = 474,46 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)

Il prezzo marginale della superficie secondaria è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale PMM e il rapporto mercantile della caratteristica superficie locali tecnici $i(SLT)$.

$[i(SLT)] = 0,15$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SLT) = 948,91 \cdot 0,15 = 142,34 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SLT) = 948,91 \cdot 0,15 = 142,34 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

$[i(SPA)] = 0,40$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPA) = 948,91 \cdot 0,40 = 379,56 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SPA) = 948,91 \cdot 0,40 = 379,56 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$[i(Se)] = 0,05$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(Se) = 948,91 \cdot 0,05 = 47,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(Se) = 948,91 \cdot 0,05 = 47,45 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(SER)$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(SER)]$, della vita utile $[Vit]$ del servizio e della sua vetustà $[Vet]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$$[i(SER)] = 5.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà } [Vet] = 15 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [Vit] = 20 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SER) = 5.000,00 \cdot (1 - 15/20) = 1.250,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(SER) = 5.000,00 \cdot (1 - 15/20) = 1.250,00 \text{ €/servizio}$$





Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(STM) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(STM) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$$[i(LIV)] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(LIV) = 0,20 \times 65.000,00 = 13.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(LIV) = 0,20 \times 120.000,00 / (1 + 0,20) = 20.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-270,83	-500,00
Superficie principale (S1) €/m²	948,91	948,91
Superficie cantine (SUC) €/m²	189,78	189,78
Superficie terrazze (SUZ) €/m²	237,23	237,23
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50 (STH) €/m²	189,78	189,78
Superficie box auto in autorimessa collettiva (SBC) €/m²	427,01	427,01
Superficie garage diretto (SUG) €/m²	0,00	0,00
Superficie garage indiretto (SIG) €/m²	474,46	474,46
Superficie locali tecnici (SLT) €/m²	142,34	142,34
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m²	379,56	379,56
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m²	47,45	47,45
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	1.250,00	1.250,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	13.000,00	20.000,00





■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		65.000,00		120.000,00
Data (DAT)	(0-19)	5.145,83	(0-22)	11.000,00
Superficie principale (S1)	(78,8-46,5)	30.573,88	(78,8-103,0)	-22.963,62
Superficie cantine (SUC)	(2,6-0,0)	493,43	(2,6-0,0)	493,43
Superficie terrazze (SUZ)	(9,7-0,0)	2.301,11	(9,7-24,6)	-3.534,69
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50 (STH)	(8,8-0,0)	1.670,08	(8,8-0,0)	1.670,08
Superficie box auto in autorimessa collettiva (SBC)	(0,0-25,3)	-10.803,34	(0,0-0,0)	0,00
Superficie garage diretto (SUG)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie garage indiretto (SIG)	(22,5-0,0)	10.675,24	(22,5-0,0)	10.675,24
Superficie locali tecnici (SLT)	(2,7-0,0)	384,31	(2,7-0,0)	384,31
Superficie posto auto coperto (SPA)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-12,9)	-4.896,38
Superficie esterna esclusiva (Se)	(23,4-70,4)	-2.229,46	(23,4-0,0)	1.110,23
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-1)	1.250,00	(2-1)	1.250,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(0-0)	0,00	(0-1)	-20.000,00
Prezzo corretto		104.461,08		95.188,60

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(104.461,08 - 95.188,60) * 100] / 95.188,60 = 9,74\% < 10\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(104.461,08 + 95.188,60) / 2 = 99.824,84$ €.





COST APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

- **Stima a Costo**
- **MIGLIORAMENTI**
- **Impianti**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti				
	1,00 a corpo	3.000,00	3.000,00	100,00	0,00
Totali			3.000,00	100,00	0,00

■ Quadro riassuntivo

Totale costi costruzione	3.000,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	3.000,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (3.000,00 €).

Tale valore è uguale a 3.000,00 €.





RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

■ Valore a base d'asta

Valore a base d'asta	{[Stima a Market Comparision Approach]*(1-0,10)-[Costi non conformità]-[Stima a Costo]}	
Variable	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	5.200,00
Stima a Market Comparision Approach	Market Comparison Approach	99.824,84
Stima a Costo	Cost Approach	3.000,00

In conclusione il Valore a base d'asta dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$\{99.824,84*(1-0,10)-5.200,00-3.000,00\} = 82.000,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro ottantaduemila

Valore di Pronto realizzo	70.000,00
----------------------------------	-----------

Si applica la riduzione finale praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%, previa decurtazione dal valore commerciale complessivo dei costi delle non conformità.

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)  il Valore a base d'asta alla data di stima del 23/04/2026 è pari a 82.000,00 € per 96,3 m² pari a 851,51 €/m² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 23/04/2026 è pari a 70.000,00 € per 96,3 m² pari a 726,90 €/m² Si applica la riduzione finale praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%, previa decurtazione dal valore commerciale complessivo dei costi delle non conformità.	82.000,00
Totale		82.000,00
Totale Lotti		82.000,00





Indice

RAPPORTO DI VALUTAZIONE per la determinazione del valore di mercato

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6

Lotto 1

Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

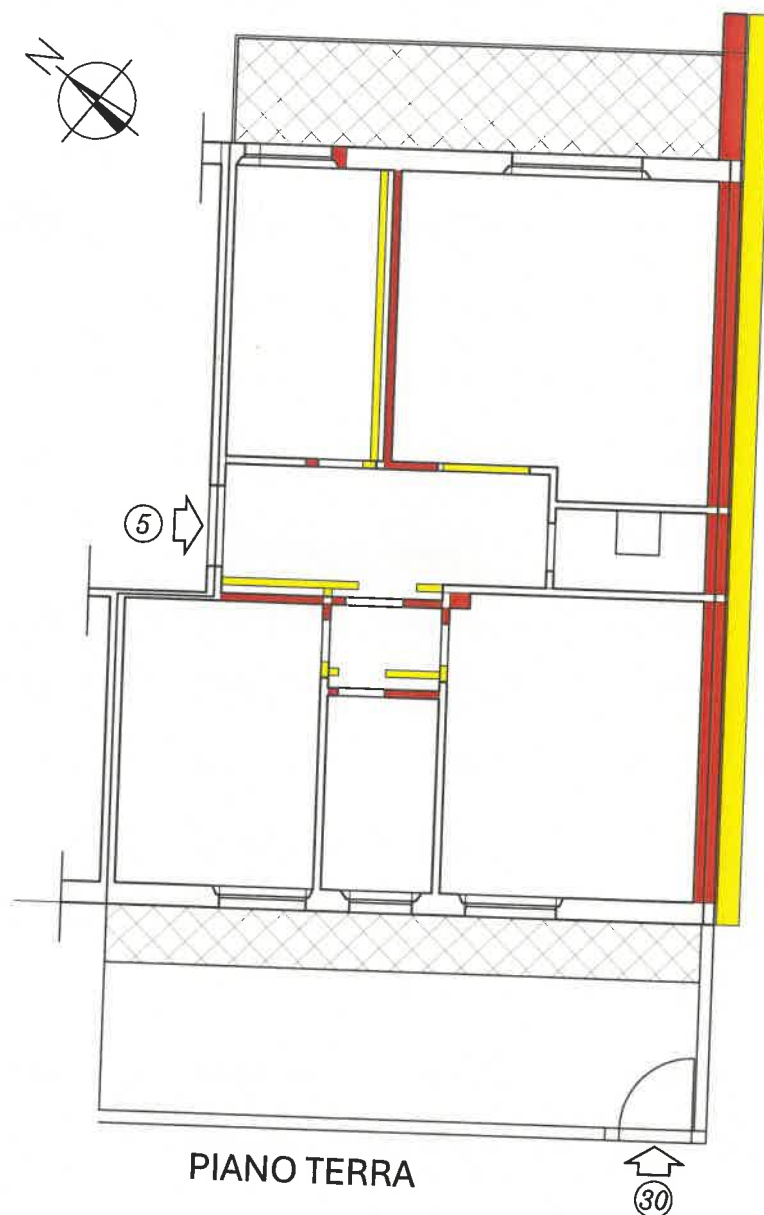
Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Consistenza catastale	17
Valutazione	18
Due diligence	18
Comparabili	18
Market Comparison Approach	20
Cost Approach	27
Risultati della valutazione	28
Quadro riassuntivo	28



ALLEGATO "J"

DIFFORMITÀ

DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO ACCATASTATO - APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOFFITTA F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20



PIANO TERRA



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

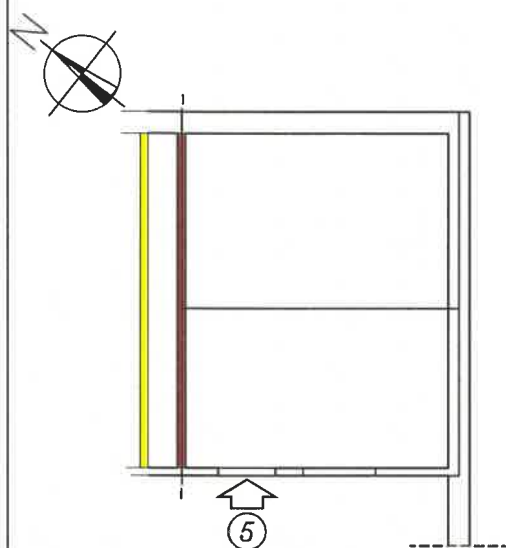
DIFFORMITÀ CATASTALI

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

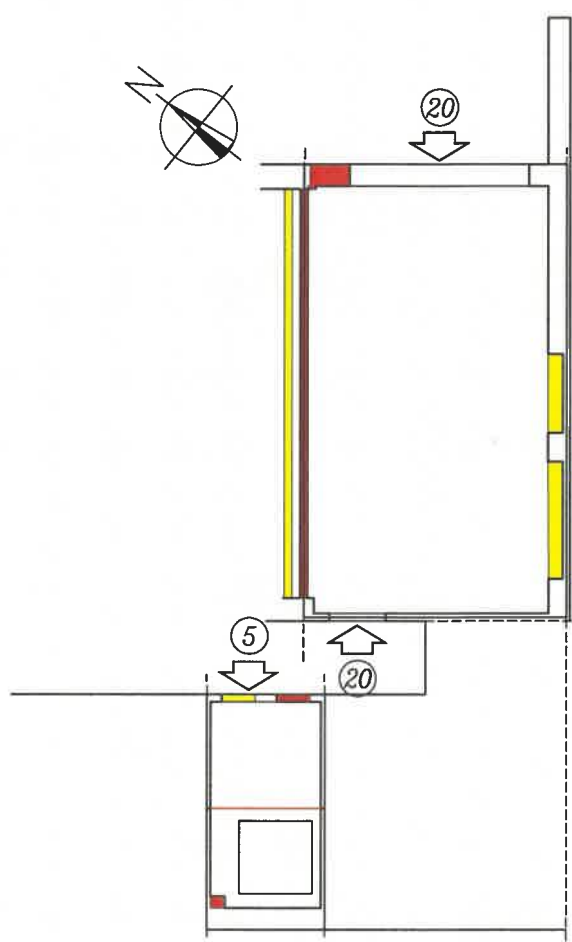
SCALA 1:100

1

DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO ACCATASTATO - APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOFFITTA F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20



PIANO SOFFITTE



PIANO 1 SOTTOSTRADA



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO ACCATASTATO



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

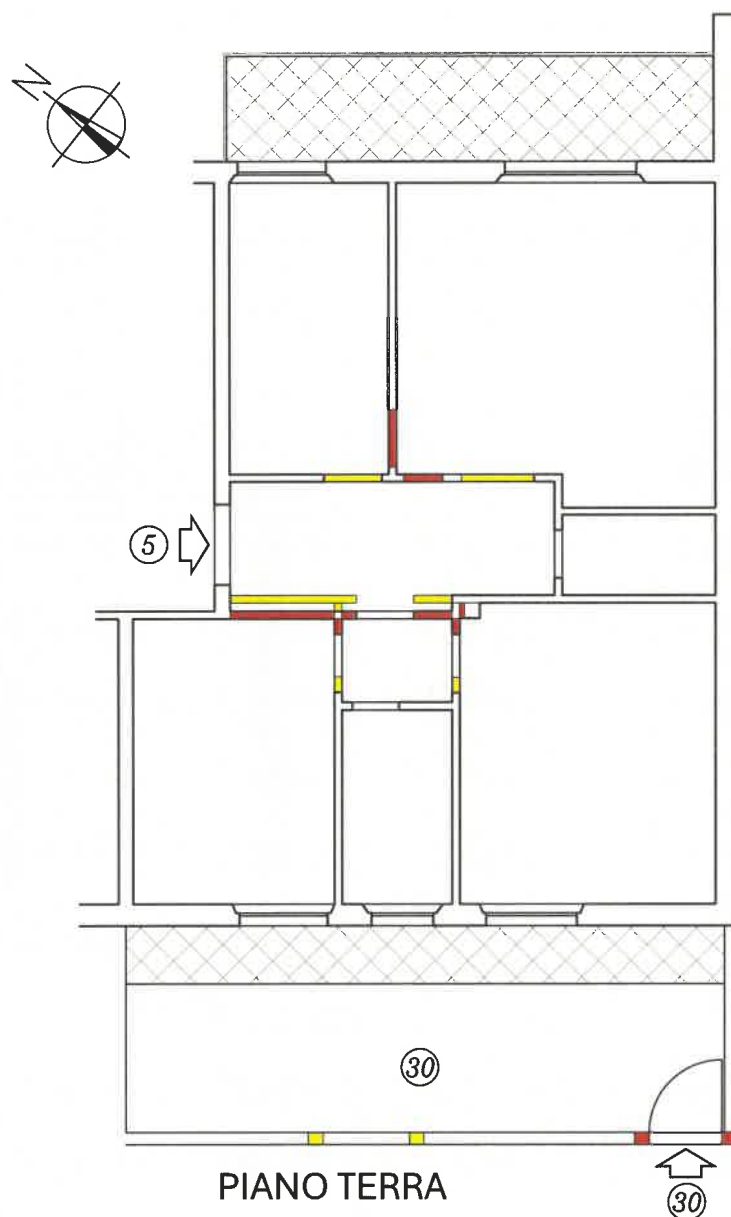
DIFFORMITÀ CATASTALI

SCALA 1:100

2

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO DEPOSITATO - APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOFFITTA F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

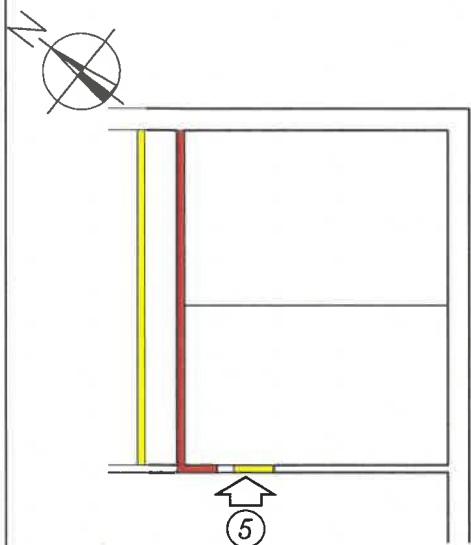
DIFFORMITÀ EDILIZIE

SCALA 1:100

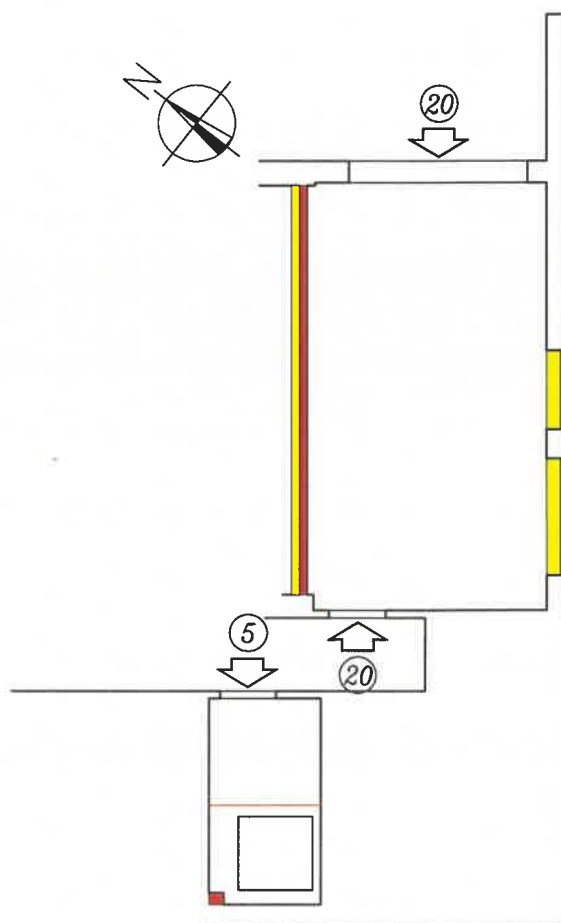
1

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

DIFFORMITÀ TRA STATO REALE E STATO DEPOSITATO - APPARTAMENTO CON GARAGE, CANTINA E SOFFITTA F. 163, P.LLA 211, SUB. 5-30-20



PIANO SOFFITTE



PIANO 1 SOTTOSTRADA



ADDIZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



SOTTRAZIONI RISPETTO ALLO STATO DEPOSITATO



RAFFAELE
GAMBASSI
ARCHITETTO

DIFFORMITÀ EDILIZIE

SCALA 1:100

2

VIA SALCETO 87 53036 POGGIBONSI (SI) ITALIA - P.IVA 00646370528 GMBRFL56P04G752C
CELL.3356053542 TEL.0577983260 FAX.0577992670 - www.architettogambassi.it raffaele@architettogambassi.it

VERIFICA DELLE TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

Superficie utile assentita con il titolo edilizio [mq]	68,52			Percentuale di tolleranza costruttiva	Art. 198 comma 1 bis) lett. d)
Ultimo titolo abilitativo antecedente al 24/05/2024					
Misura lineare [m]					
Vano		-5%	5%	Stato rilevato	Verifica
SOGGIORNO	4,45	4,23	4,67	4,39	tolleranza
SOGGIORNO	4,00	3,80	4,20	4,02	tolleranza
SOGGIORNO	0,50	0,48	0,53	0,47	assenza di titolo
SOGGIORNO	2,10	2,00	2,21	2,09	tolleranza
VANO (EX CUCINA)	2,20	2,09	2,31	2,18	tolleranza
VANO (EX CUCINA)	4,00	3,80	4,20	4,02	tolleranza
INGRESSO	4,50	4,28	4,73	4,47	tolleranza
INGRESSO	1,55	1,47	1,63	1,56	tolleranza
WC	2,10	2,00	2,21	2,10	torna
WC	1,10	1,05	1,16	1,11	tolleranza
CAMERA 1	3,50	3,33	3,68	3,51	tolleranza
CAMERA 1	4,15	3,94	4,36	4,16	tolleranza
CAMERA 2	2,75	2,61	2,89	2,74	tolleranza
CAMERA 2	4,00	3,80	4,20	3,94	tolleranza
BAGNO	1,50	1,43	1,58	1,53	tolleranza
BAGNO	2,70	2,57	2,84	2,69	tolleranza
DISIMPEGNO	1,55	1,47	1,63	1,53	tolleranza
DISIMPEGNO	1,15	1,09	1,21	1,15	torna
GARAGE	3,40	3,23	3,57	3,29	tolleranza
GARAGE	6,00	5,70	6,30	5,90	tolleranza
CANTINA	2,90	2,76	3,05	2,85	tolleranza
CANTINA	1,50	1,43	1,58	1,51	tolleranza
RESEDE	3,00	2,85	3,15	3,02	tolleranza
RESEDE	8,30	7,89	8,72	8,38	tolleranza

* le misure sono state direttamente prese dalle tavole grafiche della Concessione per Variante n. 153/I/1982 del 29/10/1985

Pur essendo al di fuori della tolleranza di 1 cm matematico si può considerare tolleranza

ALLEGATO "K"

ATTESTATO DI TRASMISSIONE ALLE PARTI

raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it

Da: Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>
Inviato: mercoledì 6 maggio 2026 20:07
A: raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it
Oggetto: CONSEGNA: TRIBUNALE DI SIENA-E.I. 125/2025-ESPERTO

Allegati: daticert.xml; postacert.eml (17,6 MB)
Firmato da: posta-certificata@sicurezzapostale.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 06/05/2026 alle ore 20:06:31 (+0200) il messaggio
"TRIBUNALE DI SIENA-E.I. 125/2025-ESPERTO STIMATORE ARCH GAMBASSI"
proveniente da "raffaele.gambassi@pec.architettisiena.it"
ed indirizzato a "r"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec1312.20260506200607.85068.203.1.1@pec.aruba.it

ALLEGATO "C"

VISURE CATASTALI ATTUALITÀ

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/04/2026

Dati identificativi: Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **5**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **30**

Busta mod.58: **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 464,81**

Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: VIA DEL CIPRESSO n. 1 Interno 1 Piano S1 - T - 3

Dati di superficie: Totale: **90 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **85 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2012 Pratica n. SI0104945 in atti dal 26/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35517.1/2012)

Annotazioni: CORREZIONE PIANO (PROCEDURA GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI)

> **Dati identificativi**

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **5**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **30**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211**

> **Indirizzo**

VIA DEL CIPRESSO n. 1 Interno 1 Piano S1 - T
- 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2012
Pratica n. SI0104945 in atti dal 26/09/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35517.1/2012)

Annotazioni: CORREZIONE PIANO (PROCEDURA
GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 464,81**
Categoria **A/3^a**, Classe **4**, Consistenza **6 vani**

CLASSAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 16/04/1993
(n. A170.1/1985)

> **Dati di superficie**

Totale: **90 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **85 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/09/1985, prot. n. 170000

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

> 1. [REDACTED]
nato a MONTEPULCIANO (SI) il 11/10/1976
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/01/1995 - UU Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 368 n. 40 registrato in data 24/03/1995 - Voltura n. 4527.1/2012 - Pratica n. SI0069363 in atti dal 02/08/2012

> 2. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

> 3. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/04/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/04/2026

Dati identificativi: Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **20**

Busta mod.58: **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 78,09**

Categoria **C/6^a**, Classe **9**, Consistenza **21 m²**

Indirizzo: VIA DEL CIPRESSO n. 1 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **22 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2012 Pratica n. SI0104949 in atti dal 26/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35521.1/2012)

Annotazioni: CORREZIONE PIANO (PROCEDURA GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI)

› **Dati identificativi**

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211** Subalterno **20**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEPULCIANO (F592) (SI)**

Foglio **163** Particella **211**

› **Indirizzo**

VIA DEL CIPRESSO n. 1 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2012
Pratica n. SI0104949 in atti dal 26/09/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35521.1/2012)

Annotazioni: CORREZIONE PIANO (PROCEDURA
GESTIONE ARCHIVIO FABBRICATI)

› **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 78,09**
Categoria **C/6^a**, Classe **9**, Consistenza **21 m²**

CLASSAMENTO del 25/09/1985 in atti dal 16/04/1993
(n. A170.1/1985)

› **Dati di superficie**

Totale: **22 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
25/09/1985, prot. n. 170000

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

› **1.** [redacted]
nato a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/01/1995 - UU Sede MONTEPULCIANO (SI) Registrazione Volume 368 n. 40 registrato in data 24/03/1995 - Voltura n. 4527.1/2012 - Pratica n. SI0069363 in atti dal 02/08/2012

› **2.** [redacted]
nato a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

› **3.** [redacted]
nato a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 4/6 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

ALLEGATO "I"

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO



■ **Data della valutazione**

giovedì 23/04/2026

■ **Data del rapporto**

giovedì 23/04/2026

RAPPORTO DI VALUTAZIONE per la determinazione del valore di mercato

■ **Numero della pratica**

125/2025

■ **Richiedente valutazione**

Dott.ssa Marta Dell'Unto

■ **Valutatore**

Arch. Raffaele Gambassi
Via Salceto, 87 - 53036 POGGIBONSI - SI
Tel. 0577983260



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

TRIBUNALE DI SIENA PERIZIA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE
NELL'ESPROPRIAZIONE FORZATA AD ISTANZA DI [REDACTED] CONTRO
[REDACTED] E [REDACTED] PRESSO IL TRIBUNALE DI SIENA

■ **Valore**

82.000,00 € Diconsi Euro ottantaduemila



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1 Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)		
Classificazione	Appartamento	
Comune	MONTEPULCIANO	
Indirizzo	Delle betulle, 1	
Proprietà		
Utilizzo		
Dati catastali	Fg. 163 Part. 211 Sub. 5 Fg. 163 Part. 211 Sub. 30 Fg. 163 Part. 211 Sub. 20	
Superficie (m²)	96,25	
Valore unitario (€/m²)	851,95	
Valore di mercato (€)	82.000,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in DELLE BETULLE, 1 - Sant'Albino - MONTEPULCIANO (SI), TOSCANA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)" è determinato il Valore a base d'asta alla data di stima del 23/04/2026.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di MONTEPULCIANO Comune Catastale di MONTEPULCIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 163 Part. 211 Sub. 5 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 4, 6,00 vani, Rendita 464,81 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di MONTEPULCIANO Comune Catastale di MONTEPULCIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 163 Part. 211 Sub. 30 0, Rendita 0,00 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di MONTEPULCIANO Comune Catastale di MONTEPULCIANO

Catasto Fabbricati

Fg. 163 Part. 211 Sub. 20 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 9, 21,00 m², Rendita 78,09 €

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

ASSUNZIONE INCARICO

Il sottoscritto Dott. Arch. Raffaele Gambassi, libero professionista con studio a Poggibonsi (SI), via Salceto 87, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siena al n. 141 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Siena, in data 24/11/2025 ha sottoscritto il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento a seguito della comunicazione del 21/11/2025 da parte del Giudice Esecutore Dott.ssa Marta Dell'Unto per l'affidamento dell'incarico nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Arch. Raffaele Gambassi Via Salceto, 87 - 53036 POGGIBONSI - SI Tel. 0577983260 Cel. 3356053542 Nato il 04/09/1956 a POGGIBONSI CF: GMBRFL56P04G752C
Richiedente valutazione	Dott.ssa Marta Dell'Unto
Debitore	
Debitore	



FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
24/11/2025	Accesso all'Ufficio del Territorio
25/11/2025	Accesso all'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare
02/12/2025	Ricerca affitti
13/01/2026	Richiesta atti di provenienza
26/01/2026	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale
24/02/2026	Primo accesso ai beni immobili eseguiti
22/04/2026	Ricerca dati immobiliari comparabili



CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore a base d'asta

Per stimare il Valore a base d'asta, si deve procedere per prima cosa alla stima del valore di mercato del bene.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Poggibonsi, data rapporto giovedì 23/04/2026

Pagina 5 di 29



Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Infine si applica una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ai sensi dell'art.568 co.2 c.p.c., stabilita nel 15% del valore di mercato stesso.

Valore a base d'asta	{[Stima a Market Comparison Approach]*(1-0,10)-[Costi non conformità]-[Stima a Costo]}
Procedimento	Descrizione
Costi non conformità	Costi dovuti alle non conformità Costi non conformità Costi dovuti alle non conformità rilevate fra lo stato di fatto dell'immobile e i documenti approvati.
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.
Stima a Costo	Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

SCHEMA IMMOBILE		
LOTTO 01-Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)		
■ Denominazione		
Data inserimento	23/04/2026	Data ultima modifica 06/05/2026
Codice	125/2025 BER	
Classificazione	Appartamento	
Denominazione	Appartamento	
Destinazione	Residenziale	
Proprietà		
Utilizzo		
Categoria		
Superficie	96,25 m ² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL...	
■ Ubicazione		
DELLE BETULLE, 1 - Sant'Albino MONTEPULCIANO - (SI) Zona OMI: E2/Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT ALBINO		



GEOGRAFIA
LOTTO 01-Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

Ubicazione

Regione	TOSCANA	Provincia	SI
Comune	MONTEPULCIANO		
Zona	Sant'Albino		
Indirizzo			
Civico	1	Cap	
Latitudine	43° 4' 8,1336"	Longitudine	11° 48' 32,6592"

Mappa





CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Apartmento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: - La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; - i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: - le rampe d'accesso esterne non coperte; - i balconi, terrazzi e simili; - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	78,76	1,00	78,76
Superficie cantine	SUC	2,56	0,20	0,51
Superficie terrazze	SUZ	9,70	0,25	2,43
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50	STH	8,76	0,20	1,75
Superficie garage indiretto	SIG	22,45	0,50	11,23



Superficie locali tecnici	SLT	2,70	0,15	0,41
Superficie esterna esclusiva	Se	23,41	0,05	1,17
Totale Superficie (m²)		148,34		96,25
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Appartamento	78,76	S1	1,00	78,76
Terrazza	9,70	SUZ	0,25	2,43
Resede	23,41	Se	0,05	1,17
Totale per piano	111,87			82,36

■ Consistenza per il Piano soffitta

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Soffitta altezza media 2.70 minima 1.50	8,76	STH	0,20	1,75
Totale per piano	8,76			1,75

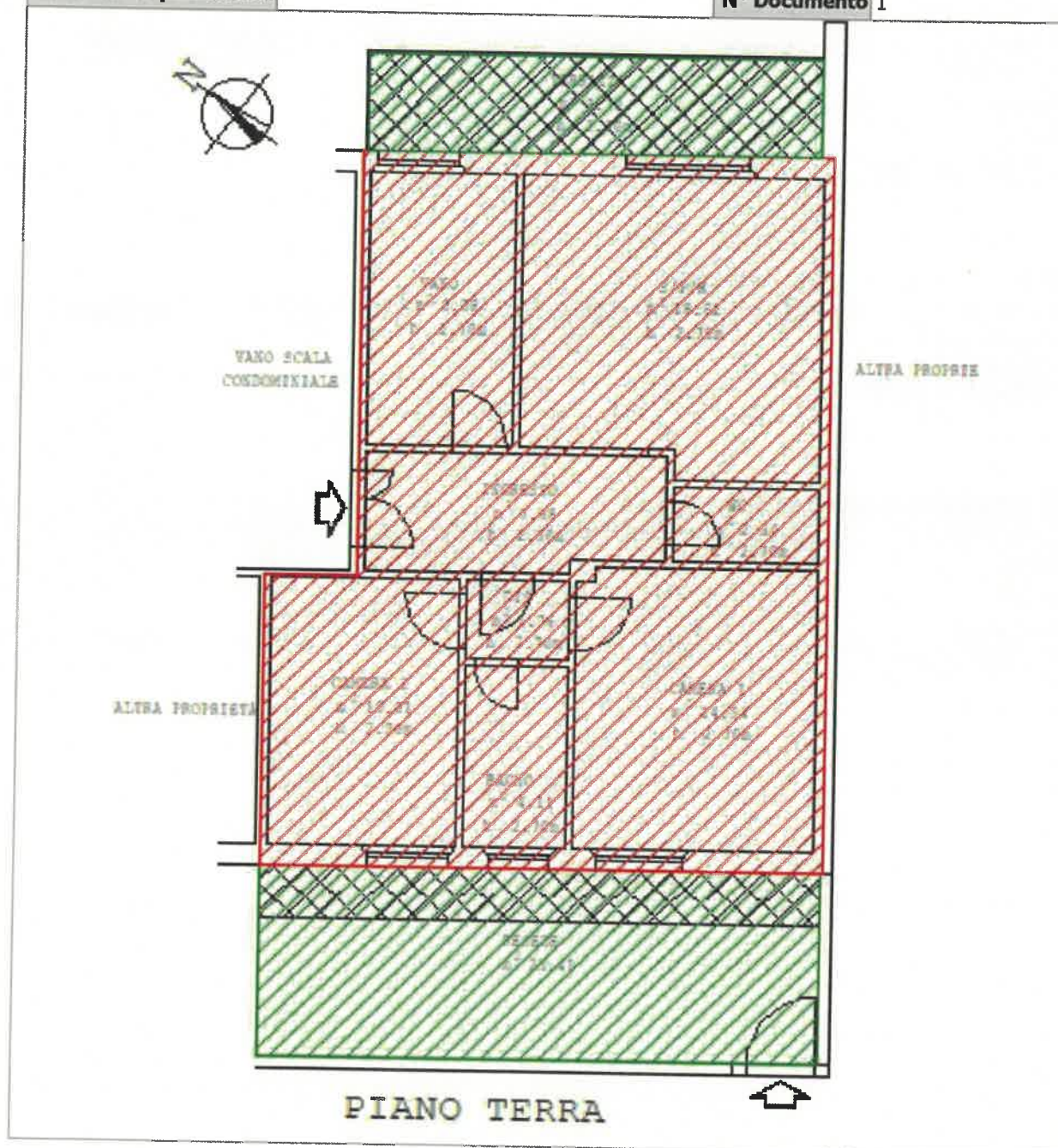
■ Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Cantina	2,56	SUC	0,20	0,51
Garage	22,45	SIG	0,50	11,23
Zona tecnica	2,70	SLT	0,15	0,41
Totale per piano	27,71			12,14

■ Planimetria

125/2025 BER-Apartmento DELLE BETULLE, 1 MONTEPULCIANO-SI

Tipo di consistenza	Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Terra	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria			N° Documento 1

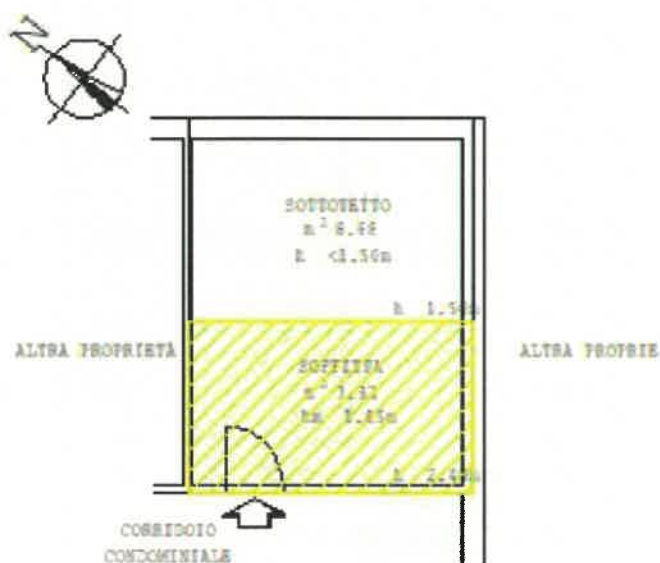




■ Planimetria

125/2025 BER-Appartamento DELLE BETULLE, 1 MONTEPULCIANO-SI

Tipo di consistenza	Cdv - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano soffitta	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria		N° Documento	3

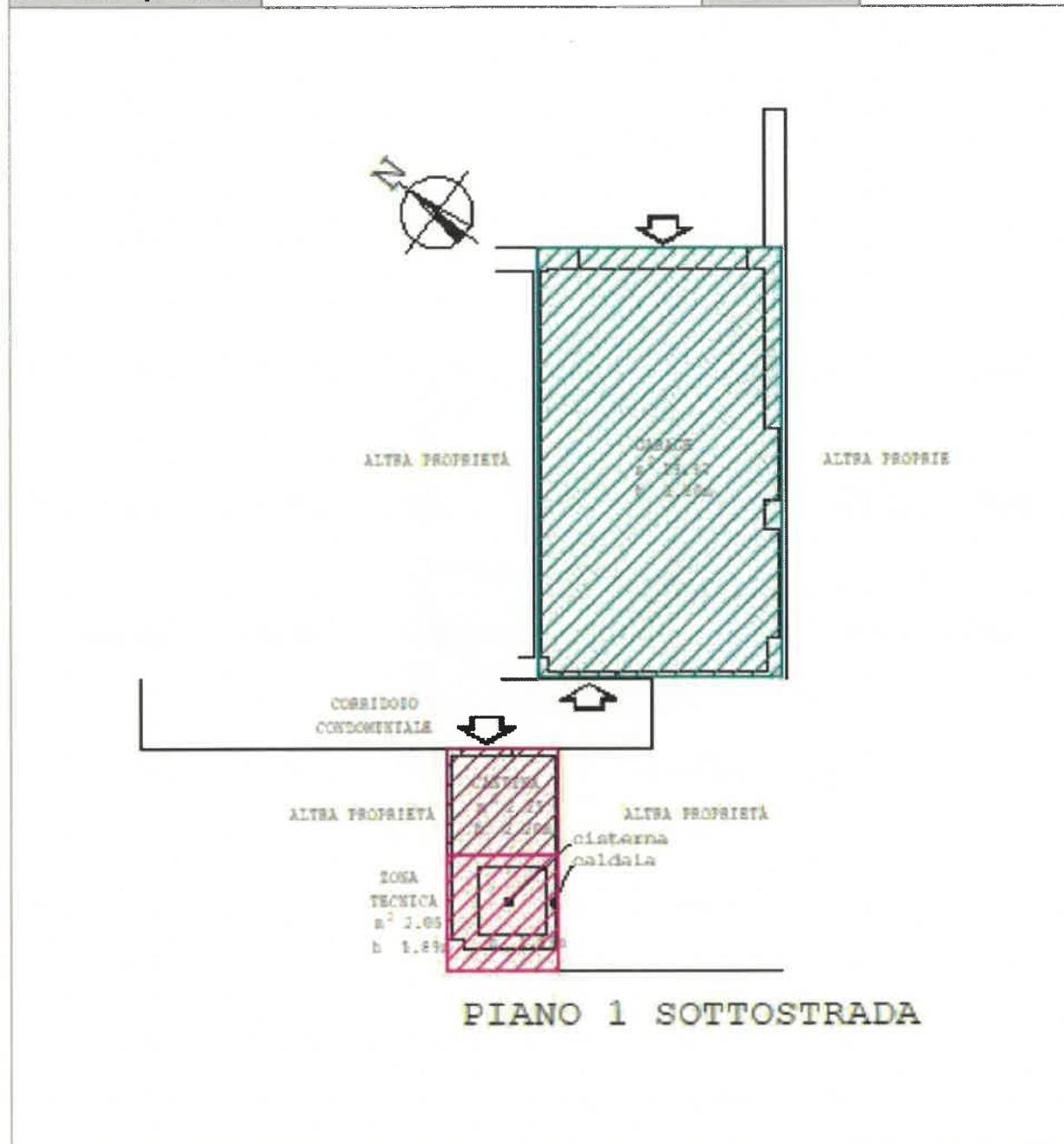


PIANO SOFFITTE

■ Planimetria

125/2025 BER-Appartamento DELLE BETULLE, 1 MONTEPULCIANO-SI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Rilievo sul campo accurato		
Piano	Piano Seminterrato	Scala	1 : 100
Provenienza planimetria		N° Documento	4





CARATTERISTICHE
LOTTO 01-Apartmento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Livello di Piano	LIV	0	n.	0,200

■ Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	78,8	m²	1,00
Superficie cantine	SUC	2,6	m²	0,20
Superficie terrazze	SUZ	9,7	m²	0,25
Superficie verande	SUV	0,0	m²	0,60
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50	STH	8,8	m²	0,20
Vano scala esterno scoperto	VSS	0,0	m²	0,15
Superficie box auto in autorimessa collettiva	SBC	0,0	m²	0,45
Superficie garage indiretto	SIG	22,5	m²	0,50
Superficie locali tecnici	SLT	2,7	m²	0,15
Superficie posto auto coperto	SPA	0,0	m²	0,40
Superficie esterna esclusiva	Se	23,4	m²	0,05
Superficie commerciale	SUP	96,3	m²	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	23/04/2026	giorno/mese/anno	-0,050



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Apartmento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Residenziale

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	MONTEPULCIANO	Provincia	SI
Località/Fraz./Zona	Sant'Albino		
Posizione			

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00



DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

■ Elenco Planimetrie

N. 1 PIANO TERRA del 23/04/2026

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Terra

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 2 PIANO SOFFITTA del 23/04/2026

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano soffitta

Il documento è stampato esternamente a questo report.

N. 3 PIANO SOFFITTA del 23/04/2026

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano soffitta

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.

N. 4 PIANO SEMITERRATO del 23/04/2026

Planimetria Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL) Piano Seminterrato

Il documento è stampato nella Sezione Consistenze.



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	MONTEPULCIANO	Provincia di	SI
--------------------------	---------------	--------------	----

Fabbricati - Comune catastale di MONTEPULCIANO (F592)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		163	211	5	A 3 -Abitazione economica	4	6,00 vani	464,81	90,00
2		163	211	30		-	0	-	-
3		163	211	20	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	9	21,00 m²	78,09	22,00
Totali								542,90	112,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 163 Part. 211 Sub. 5 (Bene principale) Situazione in atti al 23/04/2026

Piano di accesso: Piano Terra

Superficie catastale: 90,00 m²

Superficie utilizzata: 85,00 m²

Diritti Reali

in proprietà al 29/05/2026 per 1/2

in proprietà al 29/05/2026 per 1/2

(2) - Dettagli Particella Fg. 163 Part. 211 Sub. 30 (Bene accessorio) Situazione in atti al 23/04/2026

(3) - Dettagli Particella Fg. 163 Part. 211 Sub. 20 (Pertinenza) Situazione in atti al 23/04/2026

Piano di accesso: Piano Seminterrato

Superficie catastale: 22,00 m²

Diritti Reali

in proprietà al 29/05/2026 per 1/2

in proprietà al 29/05/2026 per 1/2

Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m²)	VN(€)
1	.163.211.5.	A/3	Abitazioni di tipo econ...	90,00		Normale	676,00	60.840,00
2	.163.211.20.	C/6	Box	22,00		Normale	287,50	6.325,00
Valore Normale complessivo								67.165,00

VALUTAZIONE

Il Valore a base d'asta dell'immobile, classificato come Appartamento sito in MONTEPULCIANO (SI) - Sant'Albino, avviene mediante la seguente formula:

Valore a base d'asta = {[Stima a Market Comparison Approach]*(1-0,10)-[Costi non conformità]-[Stima a Costo]}

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 23/04/2026.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
27/04/2026	Verifica della conformità (regolarità) catastale	Non conforme	1.700,00
27/04/2026	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia	Non conforme	3.500,00
Totale costi ripristino Non conformità			5.200,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

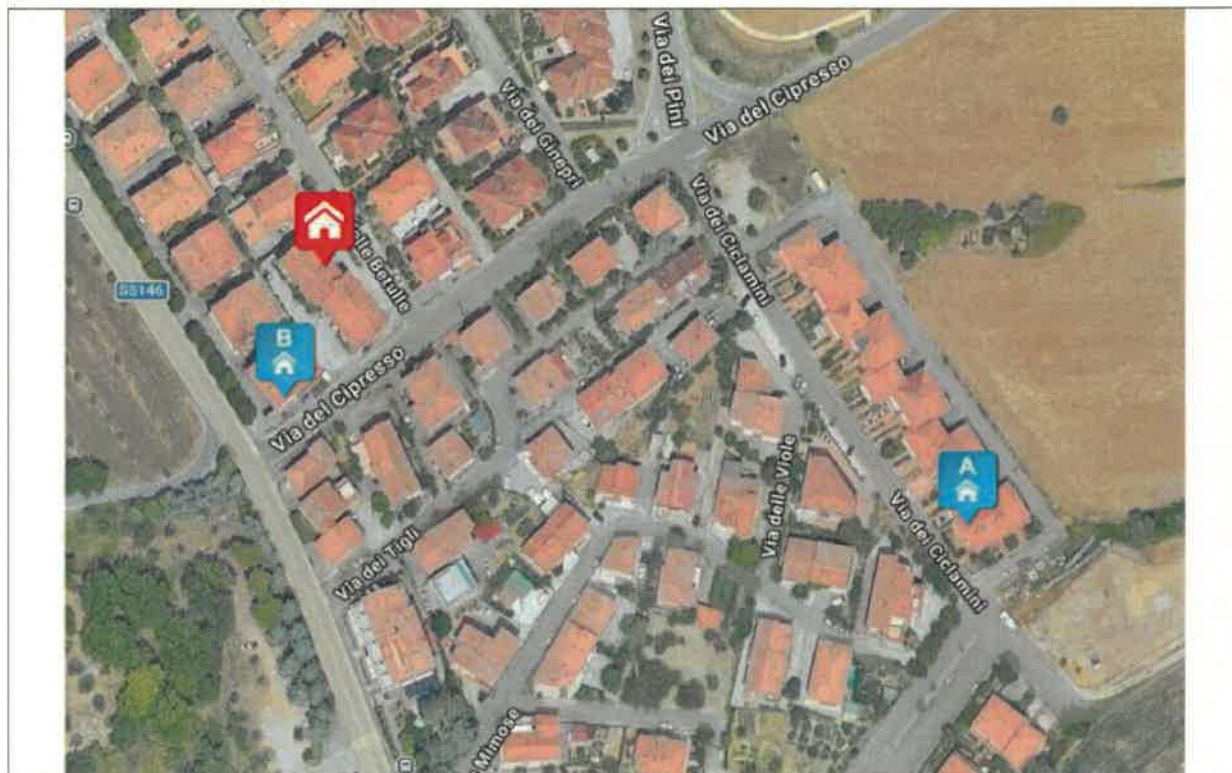
Appartamento - Sant'Albino - Via DEI CICLAMINI, 53 - MONTEPULCIANO (SI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	E2/Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT ALBINO	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	68,50 m²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	70,39 m²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	12/09/2024	
Prezzo	65.000,00 €	

■ **Appartamento - Sant'Albino - MONTEPULCIANO (SI) - Comparabile B**

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	E2/Suburbana/ZONA TERMALE - FRAZIONE DI SANT ALBINO	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	114,28 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico fra privati (prezzo-valore)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	17/06/2024	
Prezzo	120.000,00 €	

■ **Location map comparabili**



MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

■ Stima a Market Comparison Approach

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile.

Unità di misura: m²;

- Superficie cantine (SUC): La superficie cantine è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie terrazze (SUZ): La superficie terrazze è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50 (STH): La superficie sottotetto con h < 1,50 è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie box auto in autorimessa collettiva (SBC): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage diretto (SUG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie garage indiretto (SIG): La superficie garage autorimessa è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie locali tecnici (SLT): La superficie locali tecnici è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie posto auto coperto (SPA): La superficie posto auto coperto è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m²;

- Superficie esterna esclusiva (Se): La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio.

Unità di misura: m²;

- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;



Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

• **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche Immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.



■ Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	65.000,00	120.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	12/09/2024	17/06/2024	23/04/2026
Superficie principale (S1) m²	46,5	103,0	78,8
Superficie cantine (SUC) m²			2,6
Superficie terrazze (SUZ) m²		24,6	9,7
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50 (STH) m²			8,8
Superficie box auto in autorimessa collettiva (SBC) m²	25,3		0,0
Superficie garage diretto (SUG) m²			0
Superficie garage indiretto (SIG) m²			22,5
Superficie locali tecnici (SLT) m²			2,7
Superficie posto auto coperto (SPA) m²		12,9	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m²	70,4		23,4
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	1	2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	3	3
Livello di Piano (LIV) n.	0	1	0

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	-0,050
Superficie principale	1,000
Superficie cantine	0,200
Superficie terrazze	0,250
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50	0,200
Superficie box auto in autorimessa collettiva	0,450
Superficie garage indiretto	0,500
Superficie locali tecnici	0,150
Superficie posto auto coperto	0,400
Superficie esterna esclusiva	0,050
Numero di servizi igienici (bagni)	5.000,000
Livello di Piano	0,200



Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B		Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00		1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00		1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 65.000,00 * 1,00 / 68,50 = 948,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 120.000,00 * 1,00 / 114,28 = 1.050,05 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.050,05 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 948,91 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[I(DAT)] = -0,05 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(DAT) = 65.000,00 * (-0,05) / 12 = -270,83 \text{ €/mese}$$

$$p_B(DAT) = 120.000,00 * (-0,05) / 12 = -500,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$$[I(S1)] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(S1) = 948,91 * 1,00 = 948,91 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 948,91 * 1,00 = 948,91 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[I(SUC)] = 0,20 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUC) = 948,91 * 0,20 = 189,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUC) = 948,91 * 0,20 = 189,78 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$$[I(SUZ)] = 0,25 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SUZ) = 948,91 * 0,25 = 237,23 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SUZ) = 948,91 * 0,25 = 237,23 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50 (STH)

$[i(STH)] = 0,20$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(STH) = 948,91 \cdot 0,20 = 189,78 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(STH) = 948,91 \cdot 0,20 = 189,78 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie box auto in autorimessa collettiva (SBC)

$[i(SBC)] = 0,45$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SBC) = 948,91 \cdot 0,45 = 427,01 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SBC) = 948,91 \cdot 0,45 = 427,01 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie garage indiretto (SIG)

$[i(SIG)] = 0,50$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SIG) = 948,91 \cdot 0,50 = 474,46 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SIG) = 948,91 \cdot 0,50 = 474,46 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie locali tecnici (SLT)

Il prezzo marginale della superficie secondaria è determinato dal prodotto fra il prezzo marginale della superficie principale PMM e il rapporto mercantile della caratteristica superficie locali tecnici $i(SLT)$.

$[i(SLT)] = 0,15$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SLT) = 948,91 \cdot 0,15 = 142,34 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SLT) = 948,91 \cdot 0,15 = 142,34 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto coperto (SPA)

$[i(SPA)] = 0,40$ rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SPA) = 948,91 \cdot 0,40 = 379,56 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(SPA) = 948,91 \cdot 0,40 = 379,56 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$[i(Se)] = 0,05$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(Se) = 948,91 \cdot 0,05 = 47,45 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(Se) = 948,91 \cdot 0,05 = 47,45 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(SER)$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(SER)]$, della vita utile $[Vit]$ del servizio e della sua vetustà $[Vet]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$[i(SER)] = 5.000,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà $[Vet] = 15$ anni

Vita media utile $[Vit] = 20$ anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SER) = 5.000,00 \cdot (1 - 15/20) = 1.250,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(SER) = 5.000,00 \cdot (1 - 15/20) = 1.250,00 \text{ €/servizio}$$



Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [I(STM)]	Modalità di stima
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(STM) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(STM) = 0,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[I(LIV)] = 0,20$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(LIV) = 0,20 \times 65.000,00 = 13.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(LIV) = 0,20 \times 120.000,00 / (1 + 0,20) = 20.000,00 \text{ €/livello di piano}$$

■ Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	-270,83	-500,00
Superficie principale (S1) €/m²	948,91	948,91
Superficie cantine (SUC) €/m²	189,78	189,78
Superficie terrazze (SUZ) €/m²	237,23	237,23
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50 (STH) €/m²	189,78	189,78
Superficie box auto in autorimessa collettiva (SBC) €/m²	427,01	427,01
Superficie garage diretto (SUG) €/m²	0,00	0,00
Superficie garage indiretto (SIG) €/m²	474,46	474,46
Superficie locali tecnici (SLT) €/m²	142,34	142,34
Superficie posto auto coperto (SPA) €/m²	379,56	379,56
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m²	47,45	47,45
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	1.250,00	1.250,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	13.000,00	20.000,00



■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo totale (PRZ)		65.000,00		120.000,00
Data (DAT)	(0-19)	5.145,83	(0-22)	11.000,00
Superficie principale (S1)	(78,8-46,5)	30.573,88	(78,8-103,0)	-22.963,62
Superficie cantine (SUC)	(2,6-0,0)	493,43	(2,6-0,0)	493,43
Superficie terrazze (SUZ)	(9,7-0,0)	2.301,11	(9,7-24,6)	-3.534,69
Superficie sottotetto h media < 2,40 con h min > 1,50 (STH)	(8,8-0,0)	1.670,08	(8,8-0,0)	1.670,08
Superficie box auto in autorimessa collettiva (SBC)	(0,0-25,3)	-10.803,34	(0,0-0,0)	0,00
Superficie garage diretto (SUG)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie garage indiretto (SIG)	(22,5-0,0)	10.675,24	(22,5-0,0)	10.675,24
Superficie locali tecnici (SLT)	(2,7-0,0)	384,31	(2,7-0,0)	384,31
Superficie posto auto coperto (SPA)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-12,9)	-4.896,38
Superficie esterna esclusiva (Se)	(23,4-70,4)	-2.229,46	(23,4-0,0)	1.110,23
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-1)	1.250,00	(2-1)	1.250,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-3)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(0-0)	0,00	(0-1)	-20.000,00
Prezzo corretto		104.461,08		95.188,60

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(104.461,08 - 95.188,60) * 100] / 95.188,60 = 9,74\% < 10\%$.

■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(104.461,08 + 95.188,60) / 2 = 99.824,84$ €.



COST APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

- **Stima a Costo**
- **MIGLIORAMENTI**
- **Impianti**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezamenti (€)
1	Impianti 1,00 a corpo	3.000,00	3.000,00	100,00	0,00
Totali			3.000,00	100,00	0,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	3.000,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	3.000,00 €
Totale deprezzamenti	0,00 €

La Stima a Costo è posta pari al valore a nuovo (3.000,00 €).

Tale valore è uguale a 3.000,00 €.



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

■ Valore a base d'asta

Valore a base d'asta	{[Stima a Market Comparison Approach]*(1-0,10)-[Costi non conformità]-[Stima a Costo]}	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Costi non conformità	Costi non conformità	5.200,00
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	99.824,84
Stima a Costo	Cost Approach	3.000,00

In conclusione il Valore a base d'asta dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

$$\{99.824,84*(1-0,10)-5.200,00-3.000,00\} = 82.000,00 \text{ €}$$

Diconsi Euro ottantaduemila

Valore di Pronto realizzo	70.000,00
----------------------------------	-----------

Si applica la riduzione finale praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%, previa decurtazione dal valore commerciale complessivo dei costi delle non conformità.

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)	
		
	il Valore a base d'asta alla data di stima del 23/04/2026	82.000,00
	è pari a 82.000,00 € per 96,3 m² pari a 851,51 €/m²	
	 il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 23/04/2026	
	è pari a 70.000,00 € per 96,3 m² pari a 726,90 €/m²	
	Si applica la riduzione finale praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%, previa decurtazione dal valore commerciale complessivo dei costi delle non conformità.	
	Totale	82.000,00
Totale Lotti		82.000,00



Indice

RAPPORTO DI VALUTAZIONE per la determinazione del valore di mercato

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	3
Fasi e operazioni peritali	4
Criteri e procedimenti	5
Lotti	6

Lotto 1

Appartamento DELLE BETULLE, 1 - MONTEPULCIANO (SI)

Scheda immobile	7
Geografia	8
Consistenze superficiali	9
Caratteristiche	14
Segmento di mercato	15
Documenti	16
Consistenza catastale	17
Valutazione	18
Due diligence	18
Comparabili	18
Market Comparison Approach	20
Cost Approach	27
Risultati della valutazione	28
Quadro riassuntivo	28