

TRIBUNALE DI SIENA

Liquidazione Giudiziale R.G. 46-2025

Giudice Delegato Dott.ssa MARTA DELL'UNTO

Curatore Dott. GIANLUCA DE MARINIS

Esperto Estimatore: C.T.U. Geometra Andrea Cappelli

Nomina: Visto di Autorizzazione 12.01.2026 su Istanza del Curatore

LOTTO N.1 DI 2 (Bene Immobile)

Piena Proprietà di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] Lotto posto nel Comune di Sinalunga (SI) in Via delle Prata N.167, costituito da Opificio Artigianale con Resede Esclusivo, oltre contiguo Terreno privato di accesso, facente parte di ben più ampia costruzione di tipo Artigianale-Industriale;

LOTTO N.2 DI 2 (Bene Mobile)

Piena Proprietà di [REDACTED] – C.F. [REDACTED] Lotto posto nel Comune di Sinalunga (SI) in Via delle Prata N.167, costituito da Struttura Metallica Telonata di tipo retrattile a servizio dell'Attività Artigianale-Industriale, smontabile e ricollocabile, acquistata dalla [REDACTED] e attualmente ubicata su Resede Esterno altrui, quest'ultimo detenuto per Locazione Ultra-novennale e posto in adiacenza al Lotto N.1;

LOTTO N.1 (Bene Immobile)

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi

Unità Artigianale, costituita da ampia porzione immobiliare edificata per gran parte su Unico livello (Piano Terra) e per la restante porzione fronte strada su due piani (Terra-Primo), oltre pertinenze esterne, facente parte di ben più ampia consistenza Produttiva, quest'ultima costituita da un totale di N.2 Unità Artigianali-Industriali e posta in adiacenza alla Viabilità Pubblica (Via delle Prata), all'interno di Tessuto Urbano Produttivo ormai consolidato e sostanzialmente saturo;

L'intera consistenza in esame (Unità Immobiliare a Opificio e Terreno) risulta di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] per Atto Pubblico di Vendita, ai rogiti del [REDACTED] – Notaio in [REDACTED] Repertorio 135.122 in data 18.10.2012, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano in data 29.10.2012 al R.P. 2731 e successivamente in data 21.10.2013 al R.P. 2657 (Nota Correttiva).

A.2. Identificazione Catastale e Verifica Coerenza

La consistenza immobiliare in oggetto risulta attualmente così rappresentata:

Catasto Fabbricati (Opificio con Resede Esclusivo)

Comune di Sinalunga (SI)

Fg.64 P.Ila 75 Subalterni 4-10 graffiati Cat. D/1 Rendita € 4.938,00

Catasto Terreni (Area su cui insiste Estensione Resede e Ingresso)

Fg.64 P.Ila 581 Ha 00.00.32 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,09

P.Ila 741 Ha 00.02.50 Seminativo Cl.3 R.D. € 0,71

P.Ila 743 Ha 00.02.45 Rel. Ente Urbano R.D. € 0,00

Le tre P.Ile del C.T. si trovano sostanzialmente nello stesso stato e corrispondono esattamente a quanto oggetto di Provenienza (Vendita Rep.135.122 del 18.10.2012); sebbene a rigore di logica potrebbe ipotizzarsi una Variazione Catastale con passaggio dei medesimi Terreni al Catasto Fabbricati (irrilevante dal punto di vista Erariale e in ogni caso sconveniente sotto il profilo economico), il Trasferimento potrà avvenire anche attraverso l'attuale identificazione catastale.

A.3. Identificazione Progettuale e Verifica di rispondenza Edilizia

Trattasi di Unità Immobiliare Produttiva, facente parte di ben più ampia costruzione a carattere Artigianale-Industriale con Pertinenze e corrispondente a circa la metà del Complesso insistente sulla P.Ila 75 del Foglio 64; Effettuate le dovute indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinalunga (SI) risulta che l'Immobile è stato interessato dai lavori di costruzione iniziale e successive modifiche in virtù dei seguenti Titoli Abilitativi e/o Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia N.20 del 01.02.1991;
- Variante in Corso d'Opera N.1 del 01.10.1991;
- Proroga al Termine dei Lavori del 27.01.1994;
- Variante in Corso d'Opera N.2 del 03.03.1994;
- Permesso di Agibilità rilasciato in data 12.09.1995;
- Comunicazione Asseverata per Sistemazioni Prot.9036 del 15.06.1995;
- Comunicazione Asseverata per Sistemazioni Prot.3795 del 17.04.1996;
- Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.4687 del 14.04.1997;
- Denuncia per l'Inizio dell'Attività Edilizia Prot.2178 del 04.02.2004;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Prot.7906-2017;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Prot.20279-2017;

L'immobile in oggetto risulta conforme ai Progetti approvati, rilevando tuttavia che alcune rappresentazioni grafiche presentano errori, imprecisioni progettuali e/o interventi non adeguatamente documentati, più precisamente:

- All'interno dell'ampio locale Laboratorio (Opificio) è ancora presente una Cabina di Verniciatura, già individuata sul Titolo Abilitativo Originario, ma non rappresentata sulla Variante N.2 alla C.E. N.20-1991;
- Non risulta graficizzata una ampia apertura (comunicazione interna tra il Laboratorio e l'ulteriore Unità Produttiva di altra Proprietà), già esistente sulla Costruzione confinante fin dalla data di edificazione in aderenza;
- Sul locale Laboratorio insiste una Struttura Metallica con funzione di Magazzino-Scaffalatura, rappresentata solo dal punto di vista catastale (Planimetria C.F.) con indicazione generica di "Soppalco";

Tutte irregolarità Progettuali ritenute marginali e in ogni caso irrilevanti ai fini della presente, trattandosi di rappresentazioni grafiche che, in sede di futuri nuovi interventi sul Fabbricato e unitamente ad eventuali migliori dettagli esecutivi rispetto ai disegni dell'epoca (decisamente meno particolareggiati rispetto agli odierni), potranno essere inserite nel c.d. "Stato Legittimo" (Art.9 Bis e 34 Bis del vigente D.P.R. 380-2001), contestuale alla formazione di Legittimazioni Edilizie per nuovi interventi, da intendersi in ogni caso a carico del futuro acquirente; quanto sopra esposto deriva anche dalla più ampia ispezione estesa all'intera edificazione P.Illa 75 (comprendente ulteriori porzioni immobiliari escluse dalla presente), poiché la costruzione dell'intero edificio sarebbe avvenuta in più fasi, con rappresentazioni grafiche anche parziali delle strutture di confine tra le Unità Immobiliari; Si elencano di seguito le ulteriori Pratiche visionate (non vincolanti ai fini del presente quesito):

- Comunicazione Art.26 L.47-1985 Prot.13.677 del 11.09.1986;
- Concessione Edilizia N.9 del 01.02.1990;
- Concessione Edilizia N.17 del 10.04.1993;
- Concessione Edilizia N.114 del 05.10.1995;
- Variante in Corso d'Opera N.1 del 26.07.1997;
- Comunicazione Inizio Lavori Prot.16020 del 11.09.2023 (Pavimentazione-Platea x Struttura Retrattile);

A.4. Gravami sulla proprietà

Servitù Formali: Nessuna

Servitù Apparenti: Nessuna

Trattasi di Consistenza non sottoposta a regime di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata e/o Agevolata.

A.5. Stato di possesso

Sebbene all'interno della Struttura siano ancora presenti mobilio e attrezzature, l'intero Lotto risulta sostanzialmente libero da persone e vendibile, non essendo peraltro rilevati Titoli di Godimento a favore di Terzi (condizione confermata anche da formale ispezione presso l'Agenzia delle Entrate).

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Trattasi di consistenza facente parte di ben più ampio Complesso Immobiliare, costituito da Unità Immobiliari affiancate, che per caratteristiche generali e requisiti normativi non risulta formalmente costituito in Condominio (inteso come Ente di Gestione); l'Unità Produttiva è peraltro caratterizzata da una propria sostanziale "autonomia", risultando di fatto obbligata (oltre a quanto disposto in generale dall'Art.1117 c.c. e successivi) alla compartecipazione di spesa sulle strutture di confine (muro interno divisorio) e sulle linee impiantistiche collettive eventualmente non visibili (es. condotte interrate sui terreni pertinenziali).

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

Trasferimento soggetto a I.V.A.

Non esistono presupposti per il riconoscimento del Diritto di Prelazione ex Art.9 D. Lgs 122-2015.

A.8. Pendenze giudiziarie

Effettuate le dovute indagini presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto precisa che oltre alla Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale Rep.61-2025 del 21.11.2025 (R.P. 4302 in data 10.12.2025) per il Bene non risultano ulteriori pendenze.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni

- L'intera consistenza immobiliare costituente il Lotto N.1 (Bene Immobile) è pervenuta alla [REDACTED] – C.F. [REDACTED] per Atto Pubblico di Vendita, ai rogiti del [REDACTED] – Notaio in [REDACTED] Repertorio 135.122 in data 18.10.2012, Trascritto alla Conservatoria RR.II. di Montepulciano in data 29.10.2012 al R.P. 2731 e in data 21.10.2013 al R.P. 2657 (Nota Correttiva per errore materiale sull'allegato Titolo alla Nota Originaria);

Il Bene risulta libero da Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli, rilevando che:

- L'Ipoteca R.P. 28-2004 (citata sull'Atto di Provenienza) risulta cancellata in data 03.08.2015 per Comunicazione R.P. 315 in data 24.07.2015 (Estinzione Totale);
- L'Ipoteca R.P. 1175-2015 (citata sull'Atto di Provenienza) risulta cancellata in data 21.11.2017 per Comunicazione R.P. 482 in data 17.11.2017 (Estinzione Totale);

Si allegato formali ispezioni (Elenchi Omonimi + Elenchi Note) relative alla [REDACTED] (Attuale Proprietà) e [REDACTED] (Precedente Proprietà / Parte Venditrice su Atto Rep.135.122-2012);

Per quanto di propria competenza, il C.T.U. attesta la continuità delle Trascrizioni.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Unità Produttiva così composta: al Piano Terra (plurimi Accessi dal resede esclusivo) un ampio Locale Opificio (definito progettualmente anche "Laboratorio"), contenente al proprio interno un Vano Spogliatoio e una Struttura Metallica con funzione di Magazzino-Scaffalatura, il tutto per una Superficie Utile pari a circa Mq.642 e Superficie Lorda di Mq.660 circa – Altezza Interna Prevalente Mt.4,60; Sul fronte dell'Edificio (prospiciente Via delle Prata) ulteriore porzione contigua ad uso Uffici e Servizi, collegata da aperture interne alla parte Produttiva e disposta su due complessivi Livelli (Piani Terra e Primo) uniti da scala interna: più precisamente al Piano Terra N.1 Ingresso (con Accesso dall'Esterno), Reception, N.2 Uffici, oltre Servizi Igienici (N.3 W.C. con Antibagno, dei quali due a servizio dell'Area Produttiva e uno degli Uffici) e Disimpegno, il tutto per una Superficie Utile di Mq.135 circa e Superficie Lorda di Mq.160 circa – Altezza Interna Prevalente Mt.2,90; al Piano Primo (cu cui termina la rampa di scale interna "a vista") N.4 Uffici, N.1 Archivio, oltre Servizi Igienici (N.2 W.C. con Antibagno), Disimpegno e Terrazza Scoperta (a parziale copertura piana dell'ingresso al Piano sottostante), il tutto per una Superficie Utile di Mq.125 circa e Superficie Lorda di Mq.140 circa, oltre Terrazza per Mq.20 circa – Altezza Interna Prevalente Mt.2,90; Resede Esterno Esclusivo, disposto tutt'intorno alla Porzione di Fabbricato in oggetto (su tre lati in quanto uno confinante con altra U.I.U. esclusa dalla presente), sostanzialmente recintato su due lati (escluso fronte strada), ma non sulla linea interna di separazione con l'ulteriore proprietà, risultando di fatto aperto e reciprocamente travalicabile;

Superficie del Resede (Sub.10 graffato) circa Mq.1.593;

Ulteriore Area Esterna, composta da Tre distinti Terreni, disposti lungo il lato Sud-Est del Complesso e identificabili come naturale estensione del Resede Esterno Esclusivo, su cui insiste Accesso Carrabile da Via delle Prata; Tot. Superficie Catastale Mq.527; Il Laboratorio presenta un Livello di Finitura confacente alla propria destinazione produttiva: Pavimenti in Battuto di Cemento liscio e lucidato al quarzo, pareti interne intonacate e tinteggiate, soffitto privo di finiture (Lastre di Copertura a vista), impianti sostanzialmente fuori traccia (canalette a vista), infissi esterni di tipo metallico con interposto vetro, infissi interni praticamente non presenti (due sole porte di tipo tamburato); La restante porzione a Uffici e Servizi (su due piani) presenta una finitura interna piuttosto apprezzabile: Pavimenti in Piastrelle di Monocottura / Gres Porcellanato, pareti interne intonacate e tinteggiate al civile, soffitti piani anch'essi intonacati e tinteggiati, impianti sotto-traccia, Servizi Igienici Piastrellati e dotati di Pezzi Sanitari e Rubinetterie commerciali (evidentemente sottoposti a interventi manutentivi piuttosto recenti), infissi esterni in Alluminio scatolare con interposto vetro, infissi interni con telai in Alluminio e inserti (Legno / Vetro); scala interna rifinita in modo pregevole, con materiali lapidei e corrimano di acciaio effetto satinato; buono lo stato conservativo generale della costruzione, con sola riserva per gli Impianti (Elettrico e Idro-Termo Sanitario) attualmente non collaudabili per assenza di Utenze, ma apparentemente in stato "normale" e conformi alla Norma, con sola eccezione per i generatori di calore, questi ultimi meritevoli di appropriata preventiva manutenzione e certificazione / collaudo o eventuale sostituzione, prima di qualsiasi rimessa in esercizio; Il Terreno Esterno (Resede Sub.10 e P.lle del C.T.) presenta una finitura quasi esclusivamente a "misto stabilizzato fine" con brecciatura superficiale e, per la parte prospiciente l'ingresso, asfaltatura (zona cancello di ingresso), pavimentazione in blocchetti di cls "tipo carrabile" o Aree a Verde, il tutto in Stato conservativo sostanzialmente "normale";

In relazione all'Art.6 – D.Lgs 19 Agosto 2005 n.192 (come modificato dall'Art.13 – D.Lgs 3 Marzo 2011 n.28) e succ., verificata l'inesistenza agli Atti di formale Certificazione Energetica, necessaria e prescritta sia ai fini della valutazione immobiliare, sia in previsione del successivo trasferimento, in data 31.03.2026 è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – Codice Id 0001013428, a firma di Professionista Specializzato e formalmente depositato lo stesso giorno al SIERT, dal quale emerge che all'Unità Commerciale descritta al Catasto Fabbricati del Comune

di Sinalunga (SI) nel Foglio 64 dalla P.IIa 75 Sub.4 è stata attribuita Classe Energetica “D” – Kwh/Mq. Anno 467,00 con precisazione che, per effetto di Impianto Termico inattivo, si è proceduto al calcolo energetico alternativo con i dati disponibili e utilizzo di Vettore Energia Elettrica.

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Trattasi di Costruzione Industriale, caratterizzata da Strutture in Cemento Armato miste (in opera e/o semi-prefabbricate) con tamponamenti esterni in muratura / C.A. o vetrati per la parte Produttiva e Strutture in Cemento Armato miste (in opera o semi-prefabbricate) con tamponamenti esterni in muratura e solai piani tradizionali in latero-cemento (o simili) per la parte Uffici-Servizi, tutte caratteristiche tipicamente riscontrate nei Capannoni Artigianali-Industriali risalenti agli Anni ‘90;

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

Fabbricato inserito all’interno di Tessuto Urbano Produttivo ormai consolidato e sostanzialmente saturo, in adiacenza a ulteriori quartieri di tipo Residenziale e Commerciale del Comune di Sinalunga, con presenza di molteplici Attività Produttive, nonché Medie e Grandi Strutture di Vendita (anche di tipo alimentare); Buona l’ubicazione rispetto alle principali infrastrutture di collegamento viario (a circa 1,5 Km dal sito è presente l’innesto su S.S. 715 Siena-Bettolle e Raccordo Autostradale Bettolle-Perugia), risultando facilmente raggiungibile il Casello A1 Valdichiana e più in generale tutti i principali snodi di collegamento ai Comuni limitrofi.

C) STIMA DEL BENE

Verificate le caratteristiche del Bene si procederà alla Stima del Valore di Mercato, mediante Valutazione riferita allo “Stato Normale” del medesimo e applicando le decurtazioni come da prassi (riduzioni per assenza di garanzia da vizi); La Stima sarà da intendersi comprensiva di tutte le dotazioni strutturalmente connesse, di pertinenza e non separabili (Arredi fissi su misura, impianti e relativi dispositivi tecnici o apparecchiature, Struttura Metallica di Magazzino-Scaffalatura ecc.).

C.1. Scelta della modalità di vendita in Lotti

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che le caratteristiche complessive del Bene rivestano condizione naturale alla formazione Lotto Autonomo (Lotto N.1 – Bene Immobiliare);

C.2. Scelta del procedimento di stima

Per la determinazione del miglior procedimento di stima il sottoscritto ha ritenuto congruo, in via preliminare, un attento studio di tutti i principali fattori reperibili e

utilizzabili di norma nelle libere contrattazioni di compravendita e nelle normali valutazioni immobiliari; dalla analisi emerge che possa ritenersi utilizzabile il solo procedimento di natura comparativa, mediante l'attribuzione di valori unitari (determinati secondo normali logiche di mercato e adeguati alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Bene), non tralasciando le opportune considerazioni sulle detrazioni applicabili e conseguenti allo stato rilevato.

C.3. Determinazione del valore di mercato

VALORI UNITARI ATTRIBUITI

Porzione Produttiva	“Laboratorio”	Euro	900,00 x Mq.
Porzione Coperta Fronte Strada	“Uffici e Servizi”	Euro	1.100,00 x Mq.
Porzione Scoperta Fronte Strada	“Terrazza”	Euro	150,00 x Mq.
Pertinenze	“Resede e Terreni”	Euro	25,00 x Mq.

I valori sono stati verificati anche rispetto alle Banche Dati disponibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare Provinciale;

Riepilogo Superfici

Porzione Produttiva	“Laboratorio”	S.L.C. Mq.	660 circa
Porzione Coperta Fronte Strada	“Uffici e Servizi”	S.L.C. Mq.	300 circa
Porzione Scoperta Fronte Strada	“Terrazza”	S.L.C. Mq.	20 circa
Pertinenze	“Resede e Terreni”	S.L.C. Mq.	2.120 circa

CALCOLI:

“Laboratorio”	Mq.	660 x Euro	900 =	Euro	594.000,00
“Uffici e Servizi”	Mq.	300 x Euro	1.100 =	Euro	330.000,00
“Terrazza”	Mq.	20 x Euro	150 =	Euro	3.000,00
“Resede e Terreni”	Mq.	2.120 x Euro	25 =	<u>Euro</u>	<u>53.000,00</u>
Tot. Calcolo Iniziale				Euro	980.000,00
Riduzione per assenza di Garanzia da Vizi 15%				<u>Euro</u>	<u>147.000,00</u>
RESTANO				Euro	833.000,00
Arrotondamento Prudenziale				Euro	835.000,00

C.4. Determinazione del Prezzo Base d'Asta

Il Prezzo Base d'Asta del Lotto N.1 (Bene Immoblie), nel preciso stato in cui esso attualmente si trova, viene quindi determinato in € 835.000,00 (diconsi Euro ottocento

trentacinquemila//00), precisando che detto valore è finale, indipendentemente da eventuali oscillazioni, arrotondamenti di consistenza e/o qualsiasi ulteriore elemento marginale, già comprensivo di decurtazioni, anche per assenza di garanzia da vizi e in generale tutto ciò che resterà in carico all'Acquirente.

- Non sono rilevate cause ostative alla vendita;

I dati della Stima sono riferiti al mese di Marzo 2026;

LOTTO N.2 (Bene Mobile)

A) ANALISI PRELIMINARE

Inquadramento

Trattasi di Struttura Metallica Telonata di tipo retrattile, smontabile e ricollocabile, acquistata dalla [REDACTED] e installata (evidentemente secondo procedura di cui all'Art.137 Comma 1 Lettera e Punto 3 della L.R.T. 65-2014) su sottofondo predisposto dalla medesima [REDACTED] (intervento di cui alla Comunicazione Inizio Lavori Prot.16020 in data 11.09.2023) e sostanzialmente ricadente su Resede Esterno di altrui proprietà, quest'ultimo detenuto per Locazione ultra-novennale (Trascritta al R.P. 2309 in data 01.08.2019) e adiacente il Lotto N.1 già descritto (Bene Immobile).

B) DESCRIZIONE GENERALE

Descrizione del bene

Manufatto costituito da Profilati Metallici in Acciaio Zincato, collegati da capriate e snodi, poggianti su binari metallici a scorrimento orizzontale, interamente coperto con Telo Gommato di PVC ad alta densità; Dimensioni complessive (apertura completa) di circa Mt. 10,00 x 14,90 e altezze variabili da circa Mt.4,20 a circa Mt.4,90 (copertura a doppia falda del tipo a "capanna"); Buone le Condizioni generali di conservazione, tenuto anche conto della recente installazione (Fatture di Acquisto Anno 2024).

C) STIMA DEL BENE

Verificate le caratteristiche del Bene si procederà alla Stima dei Valore di Mercato, anche attraverso i seguenti dati rilevabili:

- Fattura di Acquisto del Manufatto (Anno 2024);
- Verifica dei Prezzi medi di Mercato proposti per la commercializzazione di Strutture similari;

Dall'esame dei dati risulta che indicativamente il costo di acquisto odierno per una Struttura Simile (escluso sottofondo) si attesta tra € 110 e € 170 al Mq. (il Prezzo è suscettibile di variazioni in base alle altezze richieste, agli eventuali accessori, alle caratteristiche / luogo di installazione ecc.);

Effettuate le dovute riflessioni, esaminata la Struttura nel suo complesso, lo stato di conservazione ed in generale tutti gli elementi disponibili ai fini valutativi, il sottoscritto ritiene giusta l'attribuzione del seguente Parametro Unitario iniziale:

Struttura Retrattile Telonata S.L.C.	Mq.150 Arrotondata
Parametro Unitario di Rif.	Euro 90 x Mq.

CALCOLI:

Manufatto	Mq. 150 x Euro 90 =	Euro 13.500,00
Riduzione per assenza di Garanzia da Vizi 15%		<u>Euro 2.025,00</u>
	RESTANO	Euro 11.475,00
	Arrotondamento Prudenziale	Euro 11.500,00

Trattasi di Valutazione del solo Manufatto nel preciso stato in cui il medesimo si trova attualmente, con espressa esclusione:

- degli Oneri Fiscali di Vendita (presunta applicazione di I.V.A.);
- delle spese necessarie per gli eventuali ripristini del suolo sottostante;
- delle spese necessarie all'acquirente per lo smontaggio, carico e trasporto, nonché rimontaggio in altro sito, ivi compresi tutti i conseguenti adempimenti e/o pratiche (anche di natura cantieristica);

Il Prezzo Base d'Asta del Lotto N.2 (Bene Mobile), nel preciso stato in cui esso attualmente si trova, viene quindi determinato in € 11.500,00 (diconsi Euro undicimilacinquecento//00), precisando che detto valore è finale, indipendentemente da eventuali oscillazioni, arrotondamenti di consistenza e/o qualsiasi ulteriore elemento marginale, già comprensivo di decurtazioni, anche per assenza di garanzia da eventuali vizi e in generale tutto ciò che dovrà intendersi a carico all'Acquirente.

Con quanto relazionato il sottoscritto ritiene concluso il proprio incarico e conclude, restando comunque a disposizione per ogni ulteriore eventuale approfondimento che dovesse rendersi necessario.

Chianciano Terme li 15 Aprile 2026

Il Consulente Tecnico

Geom. Andrea Cappelli

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE COME DA DISPOSIZIONI

Allegati:

- 01) Visura Catastale Nominativa 23.01.2026;
- 02) Estratto di Mappa Catasto Terreni;
- 03) Planimetria Catastale C.F. P.III 75 Sub.4 e 10 Graffati;
- 04) Elaborato Planimetrico C.F. in Atti (Anno 2006);
- 05) Visura C.T. Fg.64 P.III 75 Ente Urbano;
- 06) Elaborati Planimetrici Storici (Anni 1997-2003-2005);
- 07) Estratto di Mappa C.T. con individuazione cromatica;
- 08) Esito Interrogazione Agenzia delle Entrate (Titoli di Godimento);
- 09) Ispezioni Nominative Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) Soc. XXXXXXXXXX
- 10) Atto di Provenienza Rep.135.122-2012 e Note di Trascrizione (R.P. 2731-2012 e R.P. 2657-2013 Correttiva);
- 11) Trascrizione R.P. 2309-2019 a Favore di XXXXXXXXXX – Locazione Ultra-Novennale / Porzioni Immobiliari di Altra Proprietà;
- 12) Ispezioni Nominative Conservatoria RR.II. di Montepulciano (SI) Soc. XXXXXXXXXX (Precedente Proprietà) con Elenco Omonimi e Note-Annotazioni (Cancellazioni Ipoteche);
- 13) Lotto N.1 / Ultime Planimetrie depositate / approvate agli Atti Comunali;
- 14) Estratti Cartografici;
- 15) Lotto N.1 / Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 16) Documentazione Fotografica Lotto N.1 (Bene Immobile / Fabbricato-Terreni);
- 17) Documentazione Fotografica Lotto N.2 (Bene Mobile / Struttura Retrattile);
- 18) Lotto N.1 – Attestato di Prestazione Energetica Codice Id 0001013428 in data 31.03.2026 e ricevuta di deposito al SIERT;
- 19) Consulenza Tecnica – Formato Privacy;
- 20) Allegati Tecnici alla Consulenza Tecnica – Formato Privacy;