STUDIO TECNICO ASSOCIATO PICCARDI

Tribunale di SIENA

Esecuzione Immobiliare R.G.E 173/2024

XXXXXX XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX

RELAZIONE IN FORMA ANONIMA

04.05.2026
Studio Tecnico Associato Piccardi
Alessandro Piccardi architetto

STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI

All' Ill.mo Sig. GIUDICE ESECUTORE
del TRIBUNALE di SIENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Via di Camollia
53100 SIENA

PERIZIA TECNICA relativa alla Stima di Beni Immobili di Proprietà della XXXXXX siti in Comune di Colle di Val d'Elsa ricadenti nella PROCEDURA ESECUTIVA N.173/2024 promossa da XXXXXX contro XXXXXX.

****

Io sottoscritto Piccardi Alessandro, nato a Montepulciano ii 27.01.1967 ivi residente in Via delle Balze di San Lazzaro n. 7, architetto libero professionista con studio a Montepulciano in Via di Gracciano nel Corso n.12, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena con il n.293, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale di Siena nella persona del signor Giudice Dott. Flavio MENNELLA, nella Esecuzione Immobiliare promossa da XXXXXX contro XXXXXX in ordine alla valutazione dei beni immobili di proprietà dell' esecutato siti in Comune di Colle di Val d'Elsa , ricevuta comunicazione di nomina in data 11.03.2025, assumeva l'incarico in data 27.03.2025 sottoscrivendo a mezzo di firma digitale ii verbale di giuramento e depositandolo sul fascicolo telematico.

Esaminata la documentazione depositata in atti, effettuati gli opportuni accertamenti ed accessi presso gli immobili di proprietà dell'esecutata il giorno 10.06.2025 e 30.04.2026, effettuata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Colle di Val d'Elsa ed acquisita la documentazione tecnica in data 16.04.2026 effettuate visure catastali ed ispezioni ipotecarie presso la conservatoria dei RRII di Montepulciano in data 23.04.2025 e 01.10.2025, relaziono in merito all'incarico assegnatomi rispondendo puntualmente ai singoli

punti del quesito.

1) In data 01.04.2025 è stata estratta copia del fascicolo e si è successivamente verificata la completezza della documentazione in esso contenuta come previsto al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., compresa Relazione Notarile al 30.10.2024. Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 01.10.2025, oltre a quanto indicato nella relazione notarile citata, non si rilevano altri gravami sugli immobili oggetto di procedura.

La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella contenuta nell'Atto di Pignoramento che identifica correttamente ed in modo inequivocabile i beni oggetto di procedura.

Dalle visure catastali effettuate in data 23.04.2025 gli identificativi catastali dei beni oggetto di procedura risultano invariati rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento. La documentazione depositata è completa e la provenienza ultraventennale risulta certificata nella relazione notarile, così come risulta verificata la continuità delle trascrizioni.

2) In data 23.04.2025 è stata acquisita la planimetria catastale; in data 16.04.2026 sono stati acquisiti i tioli autorizzativi inerenti i beni oggetto della presente procedura.

Gli immobili ed i terreni in oggetto sono pervenuti in proprietà dell'esecutato a seguito di atto pubblico notarile, che si allega alla presente, a rogito notaio Andrea Pescatori repertorio 70399/25206 del 09.01.2019, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siena in data 11.01.2019 R.P.169 R.G.278, da potere di XXXXXX

Ad XXXXXX i beni oggetto di procedura sono pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Pescatori Andrea, Repertorio 63849/20497 del 04.08.2010 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Siena in data 06.08.2010 R.P. 4709 R.G. 8082 da potere XXXXXX

Alla XXXXXX i beni oggetto di procedura sono pervenuti in virtù di atto tra vivi per conferimento in società

a rogito Notaio Giuseppe Castellani in data 24.02.1997 repertorio 26205 trascritto il 17.03.1997 R.P. 1603 R.G. 2204 da potere di XXXXXX.

Ai signori XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX i beni oggetto di procedura sono pervenuti in proprietà per la quota di 1/3 ciascuno indivisa a seguito di atto di compravendita a rogito Giovacchino Sabatini del 18.09.1996 Repertorio 58868/7977 trascritto il 23.09.1986 R.P. 3692 R.G. 6733 da Potere XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX.

3) Con rimando ai contenuti della relazione notarile ed alle ispezioni ipotecarie effettuate in data 01.10.2025, si elenca lo stato delle trascrizioni:

- Trascrizione a favore del 11.01.2019 – R.P. 169 R.G. 278 - Pubblico ufficiale Pescatori Andrea Repertorio 70399/25206 del 09.01.2019 Compravendita
- Iscrizione del 11.01.2019 – R.P. 39 R.G. 279 - Pubblico ufficiale Pescatori Andrea Repertorio 70400/25207 del 09.01.2019 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Iscrizione del 11.01.2019 – R.P. 40 R.G. 280 - Pubblico ufficiale Pescatori Andrea Repertorio 70401/25208 del 09.01.2019 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- Trascrizione del 17.11.2022 – R.P. 8245 R.G. 11967 - Pubblico ufficiale Pescatori Andrea Repertorio 70859/27259 del 16.11.2022 - Atto tra vivi-trasferimento sede sociale
- Trascrizione del 29.04.2024 – R.P. 2793 R.G. 3977 - Pubblico ufficiale Dinolfo Cataldo Repertorio 145345/25682 del 17.04.2024 - Atto tra vivi-trasferimento sede sociale
- Trascrizione del 14.10.2024 – R.P. 6521 R.G. 9293 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 2453/2024 del 24.09.2024 – Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
- Trascrizione R.P.2239 del 29.07.1975 per costituzione di **servitù di metanodotto** (citata anche

nel rogito notaio Andrea Pescatori repertorio 70399/25206 del 09.01.2019 (sopra citato) e che si allega alla presente

- Trascrizione R.P.4710 R.G. 8083 del 06.08.2010 per costituzione di diritti reali a titolo gratuito, che si allega alla presente, ed in particolare trattasi di:
    - **servitù di passo carrabile e pedonale, perpetua e gratuita a favore del complesso immobiliare oggetto di trasferimento, da esercitarsi sul terreno di residua proprietà della società venditrice distinto a catasto fabbricati foglio 17 particella 189 sub. 7.**
    - A favore della società Italdesign costruzioni srl, senza corrispettivo alcuno, qualora la stessa avesse proceduto alla ristrutturazione dei fabbricati oggetto di trasferimento anche mediante la loro sopraelevazione, nel rispetto dei prescritti provvedimenti autorizzativi, **tutte le servitù necessarie ed opportune per aperture luci e vedute e di affaccio, anche senza il rispetto delle distanze legali, a favore di detti fabbricati ed a carico della sua confinante proprietà distinta al foglio 17 particella 189 sub.ni 7 e 8**

Non sono stati rilevati vincoli artistici, storici o di altra natura sui beni in oggetto.

4) I beni oggetto di procedura non risultano essere parte di un condominio.

5) Dalle ricerche effettuate non risultano esistere sui beni oggetto di procedura diritti demaniali o usi civici, nè risultano essere gravati da censo, livello o uso civico.

6) Oltre a quanto indicato nella Relazione Notarile nulla si è rilevato in proposito anche alla luce dell'aggiornamento delle visure presso la Conservatoria RR II al 28.01.2026

7) Si procede come segue alla descrizione dei beni oggetto della presente procedura:

- **Catasto Fabbricati:**

  Opificio in Comune di Colle di Val d'Elsa , località Ponte dell'Armi

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita Euro
17	96	1	D/1			T	6.040,00

- **Catasto terreni:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	Ca	Dominicale	Agrario
17	8	Bosco alto	01		02	35	Euro 0,79	Euro 0,07
17	12	Bosco alto	01		07	60	Euro 2,55	Euro 0,24
17	201	Bosco alto	01		01	20	Euro 0,40	Euro 0,04

Trattasi di unità immobiliare a destinazione opificio ubicata in Località Ponte delle Armi snc, nei pressi dello svincolo Colle Val D'Elsa Nord del Raccordo Autostradale 3 Firenze-Siena, costituita da due edifici posti all'interno di resede recintato esclusivo e terreni confinanti sul lato nord ovest del resede.

Relativamente ai fabbricati si distinguono:

- un manufatto di maggiore consistenza attualmente destinato in parte ad uffici (Mq. 107,00 circa) ed in parte ad officina con relativi locali accessori (mq. 569,00 circa), che sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 676,00.
- un manufatto di dimensioni minori, posto a nord del manufatto principale ed utilizzato un tempo come locale verniciatura che sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 140,00

Quanto al manufatto di dimensioni maggiori, trattasi di capannone con struttura in c.a. e blocchi di laterizio, con **copertura presumibilmente in eternit** (da verificare con l'ausilio di ditta specializzata), in parte monofalda (locali accessori officina), in parte a capanna (locali uffici), in parte presumibilmente voltata, controsoffittatura piana in tutti gli ambienti; gli infissi sono in alluminio. Il manufatto è provvisto degli impianti ordinari ed in particolare di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda; i radiatori sono riferiti come non funzionanti e sono presenti, per tale motivo, quattro ventilconvettori posti nei locali destinati ad uffici; lo stato di conservazione è mediocre: sono presenti lesioni sui muri e infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Quanto al manufatto di minore consistenza e posto sul retro, lo stesso ha struttura in muratura e versa allo stato di rudere e quindi in condizioni pessime.

Il resede su cui insistono i fabbricati ha una superficie catastale di mq. 6.033,00 di cui mq. 5.217,00 liberi da fabbricati.

Si fa presente che sul detto resede sono presenti un elevato numero di pneumatici esausti, di cerchi da auto e di auto e carcasse di auto, tutti riconducibili e legati alle attività esercitate all'interno degli immobili oggetto della presente procedura, sulla base dei contratti di locazione esistenti e citati nei paragrafi specifici.

Relativamente ai terreni trattasi complessivamente di mq. 1.115,00 catastalmente a Bosco alto.

8) Con riferimento all'atto di pignoramento si evidenzia la corretta descrizione ed identificazione dei beni contenuta nello stesso.
9) La planimetria catastale in atti rappresentata fedelmente l'unità immobiliare oggetto di procedura.
10) Con riferimento al Regolamento Urbanistico vigente e con rimando ai contenuti del Certificato di Destinazione urbanistica i fabbricati ed i terreni oggetto di procedura ricadono nel subsistema/ambito B2, nella Zona Territoriale omogenea E. Con riferimento al Piano Operativo adottato, ricadono nel sottosistema B2 (aree di campagna urbanizzate con processi di recente trasformazione...) nella Zona omogena E (D.M. 1444/68)

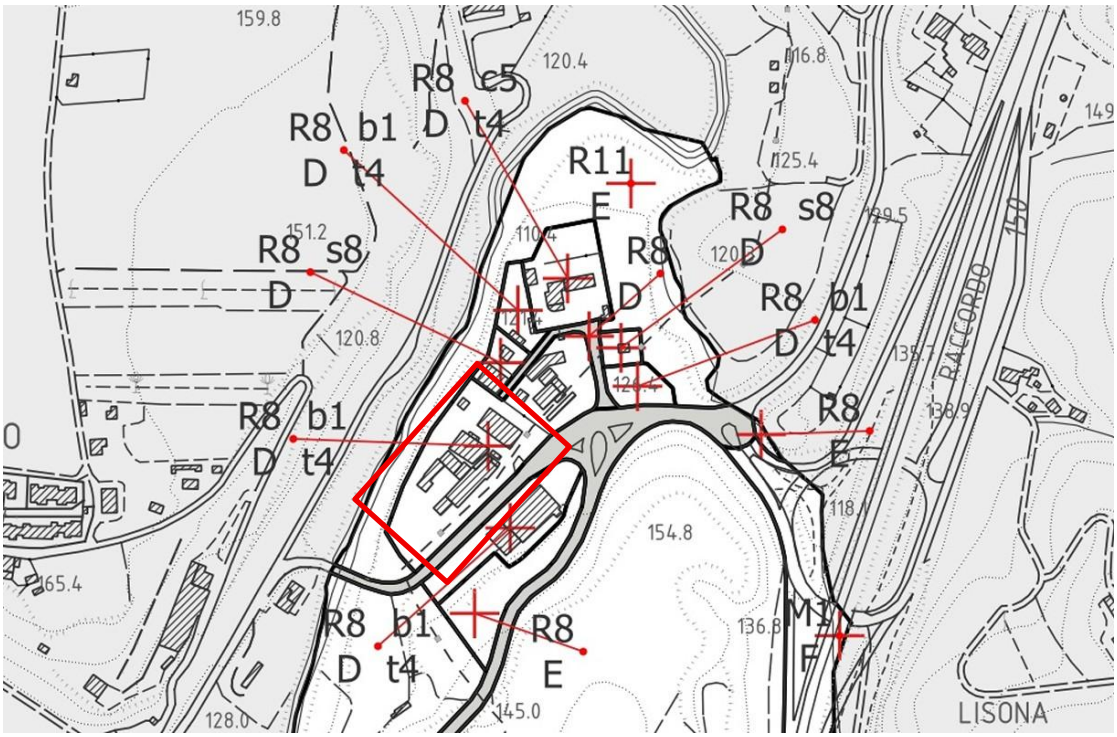


NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
subsistema/ambito	B2
destinazione d'uso	Tc/Tu
zona territoriale omogenea	F
tipo di intervento	tr0
unita' territoriale omogenea elementare	B.2 - Aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione

Scala di Piano 1:10000
Riepilogo Normativa (nuova finestra)

Con riferimento al Piano Operativo adottato con delibera C.C. n.27 del 23.04.2024 si evidenzia che i beni oggetto di procedura ricadono nell'ambito territoriale dell'associazione tra seminativi e vigneti, R8 (di cui all'rt. 69 delle

NTA del P.O.); agli stessi è stata attribuita la categoria funzionale b1 (di cui all'art. 9 delle NTA del P.O.) ed il tipo di intervento t4 (di cui all'art. 26 delle NTA del P.O.)



11) Dalla richiesta di accesso documentale sono stati individuati i seguenti titoli autorizzativi inerenti i beni oggetto di procedura:

- **Comunicazione di inizio lavori del 12.09.1960 da parte di** XXXXXX **e** XXXXXX (presumibilmente inerente la Licenza edilizia 218/1960 non trovata)
- **Concessione 81/1978** per rifacimento del tetto con comunicazione di Fine Lavori del 23.11.1978
- **Concessione 37/1985 del 15.02.1985** per ristrutturazione e ampliamento e in parte sanatoria di fabbricato per officina meccanica.
- **Concessione 49/1989 dell' 11.04.1989 per il completamento dei lavori di cui alla Concessione 37/1985,** completa di denuncia al Genio Civile, Progetto impianto di riscaldamento ai sensi della L.

373/1976 e relative dichiarazioni e certificazioni, progetto impianto elettrico e relative dichiarazioni e certificazioni, , richiesta di Autorizzazione allo scarico (AUA Provvedimento n. 17715 del 31.08.2021), tipo mappale e accatastamento, Atto Notorio del 14.04.1992 per comunicare tardivamente la fine dei lavori avvenuta comunque nei termine di legge (entro 11.04.1992), richiesta di rilascio di agibilità del 25.09.1993, Attestazione di Agibilità rilasciata dal responsabile dell'U.O.O. Urbanistica n. 34 del 06.11.1997.

- **PE196/1999 – Concessione Edilizia 188/1999 del 09.10.1999** per demolizione di volumetria insistente sulla particella oggetto della presente procedura e ricostruzione in altra sede.
- **CILA 686-2019 prot. 23693 del 18/11/2019** per modifiche interne in edificio a destinazione artigianale protocollo DCIMSM90E25Z129B-14112019-1122, completa di progetto impianti (Legge 10/1191), denuncia di variazione catastale.
- **SCIA 597/2021 prot. 18716 del 06/09/2021** protocollo Pratica 06712540480-06092021-0943 per modifiche interne e adeguamento impiantistico, completa di progetto impianto elettrico, deposito al Genio Civile per opere strutturali di minore rilevanza, variazione catastale e comunicazione di fine lavori del 10.08.2022 (fine lavori 14.07.2022).

Premesso che in sede di rilievo non è stato possibile accedere in sicurezza a tutti gli ambienti sia per la presenza di materiali stoccati sia internamente che esternamente, sia per la presenza e l'utilizzo di attrezzature specifiche sia per le lavorazioni in corso, dall'esame dei titoli autorizzativi e dallo stato dei luoghi si rileva quanto segue:

- ✓ Dall'esame della CE 37/1985 si evince che la porzione attualmente utilizzata come deposito gomme e accessori officina ed i relativi locali accessori, nonché la porzione oggi ospitante parte degli uffici ed originariamente costituente locale di deposito, erano già esistenti alla data di presentazione della stessa e presumibilmente realizzati in virtu' della CE 218/1960 (che seppur non reperita dal Comune è citata sia nell'atto di acquisto della [redacted] che nella SCIA del 2021 che nella relazione notarile inerente la procedura); quanto sopra trova riscontro anche dalla foto aerea del 1976;

- ✓ relativamente alla porzione oggi ospitante l'officina la stessa è stata autorizzata sempre con la C.E.37/1985 e successiva C.E. 49/1989 a completamento (quanto sopra trova riscontro anche dalla foto aerea del 1986) ed è poi stata oggetto degli ulteriori titoli autorizzativi sopra citati;
- ✓ relativamente al manufatto contenente il locale verniciatura ed oggi allo stato di rudere, seppur lo stesso sia rappresentato come esistente nella C.E.37/1985, sia stato oggetto di intervento nella CE 49/1989 e sia presente negli elaborati grafici della SCIA del 2021, la sua costruzione non è riferibile come gli altri al titolo del 1960 poiché dalle foto aeree risulta edificato tra il 1978 e il 1986 e per lo stesso al momento le ricerche effettuate negli archivi comunali non hanno dato alcun esito in merito;

Per quanto sopra, relativamente al fabbricato principale ospitante l'officina e relativi accessori e l'autonoleggio, ritenendo plausibile che lo stesso possa essere stato edificato con la C.E. 218/1960 per le motivazioni già esposte, si ritiene che possa sussistere la conformità edilizia urbanistica e catastale, fatte salve eventuali lievi difformità oggi non rilevabili per le motivazioni già espresse; relativamente invece al manufatto oggi allo stato di rudere, seppur lo stesso sia stato rappresentato negli elaborati di cui alla CE 37/1985 ed oggetto di un titolo autorizzativo nel 1989, non essendo stato reperito in Comune alcun titolo che ne autorizzasse la costruzione, seppure il Comune stesso ne abbia autorizzato le modifiche con il titolo del 1989, non è possibile ad oggi dichiararne la conformità e pertanto lo stesso dovrà essere oggetto di demolizione senza ricostruzione.

12) I beni oggetto di procedura risultano occupati in virtù dei seguenti contratti di locazione:

- Contratto di locazione registrato in data 02.12.2022 numero TZ322T002261000UC relativamente alla porzione di circa mq. 569,00 (***porzione 1***) tra XXXXXX e XXXXXX, con durata dal 16.11.2022 al 15.11.2028 e canone annuo pari a €. 27.600,00, con successiva scrittura privata per riduzione del canone, depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 08.02.2024 con prot. 24020815251237430, con la quale si reduce il canone pattuito ad €/mese1.200,00 oltre adeguamento Istat nella misura del 75%
- Contratto di locazione registrato in data 02.12.2022 numero TZ322T00226300WE relativamente alla

porzione di circa mq. 107,00 ***(porzione 2)*** tra XXXXXX e XXXXXX con durata dal 16.11.2022 al 15.11.2028 e canone annuo pari a €. 12.000,00, con successiva scrittura privata per riduzione del canone, depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 08.02.2024 con prot. 24020815201336406, con la quale si reduce il canone pattuito ad €/mese 500,00 oltre adeguamento Istat nella misura del 75%

13) Non necessario.

14) Non necessario.

15) Come descritto ai paragrafi precedenti l'impianto elettrico è del tipo tradizionale e realizzato sottotraccia, mentre l'impianto idro termo sanitario è dotato di caldaia alimentata a gas metano e radiatori in acciaio.

16) Considerato lo stato dei luoghi, la collocazione dei manufatti rispetto al resede e rispetto alla strada principale, l'accesso e la viabilità interna esistente, le caratteristiche stesse dei manufatti, si ritiene coerente costituire un unico lotto, poiché la creazione di due lotti distinti seppur semplice relativamente ai manufatti (per la loro conformazione ed il loro utilizzo di fatto già esistono due situazioni distinte) non lo è relativamente alla gestione delle aree esterne: pur esistendo infatti, sulla base dei contratti di affitto, una suddivisione "su carta" anche delle aree esterne, allo stato attuale tale suddivisione non puo' e non è rispettata proprio per le caratteristiche stesse dei manufatti e per le attività che vi si esercitano:

	Ingresso attuale

l'officina (porzione 1) infatti, disponendo di accessi carrabili sia sul lato nord che sul lato sud, necessita di una viabilità quasi a 360° e per questo la porzione attualmente destinata ad uffici (porzione 2) subisce e dovrà continuare a subire una servitù di passaggio (anche con mezzi ingombranti) che ne limita di fatto la fruibilità. Per tutto quanto sopra si procede quindi all'individuazione di un unico lotto come segue:

❖ **Lotto unico in Comune di Colle di Val d'Elsa, Località Ponte dell'Armi snc., costituito da opificio con resede di pertinenza e terreni limitrofi, il tutto catastalmente censito al catasto urbano come segue:**

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita €.
17	96	1	D/1			T	6.040,00

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				Ha	are	Ca	Dominicale	Agrario
17	8	Bosco alto	01		02	35	Euro 0,79	Euro 0,07
17	12	Bosco alto	01		07	60	Euro 2,55	Euro 0,24
17	201	Bosco alto	01		01	20	Euro 0,40	Euro 0,04

17) Per la determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto della sua attuale effettiva utilizzazione e conseguentemente delle diverse caratteristiche degli ambienti da questa determinate. Pertanto nelle tabelle che seguono si riportano le consistenze del fabbricato suddivise in base a quanto sopra specificato:

- officina con locale vendita, locale accessori ed ex locale verniciatura
- locali ad uso uffici

al fine di individuare la Superficie Ragguagliata da utilizzare per la valutazione commerciale sulla base dei contenuti dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI.

Destinazione	Superficie utile	Incidenza	Superficie Commerciale*
Officina	377,00	100%	377,00
Locale vendita	45,00	100%	45,00
Accessori officina	147,00	50%	73,50
Rudere (ex verniciatura)	Non legittimo	Nulla perché immobile non legittimo	Non legittimo
Totale superficie utile Mq.	**569,00**	**Totale superficie commerciale Mq.**	**495,50**

Destinazione	Superficie utile	Incidenza	Superficie Commerciale*
Locali ad ufficio	107,00	100%	107,00
Totale superficie utile Mq.	**107,00**	**Totale superficie commerciale Mq.**	**107,00**

Superficie utile generale Mq.	**676,00**	**Superficie commerciale generaleMq.**	**602,50**

Tenuto conto che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, tenuto conto altresì delle caratteristiche del mercato in cui tali immobili sono inseriti e considerata infine una visione degli stessi nell' ottica dell'ordinarietà del giudizio di stima, in base a quanto sopra espresso, si ritiene che il criterio di stima che in questa specifica situazione consenta di compiere una più obiettiva, prudenziale e sicura valutazione, sia quello comparativo.

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando fabbricati consimili oggetto di compravendita di recente passato prossimo con inoltre la possibilità di introduzione di "parametri correttivi" che tengano conto dell' esistenza di particolari ed eventuali

aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dagli immobili in questione, che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni degli stessi.

A tale proposito sono state consultate alcune Agenzie Immobiliari che operano nella zona anche su immobili similari a quelli oggetto di procedura, analizzando e comparando le caratteristiche costruttive e tipologiche dei beni presi a riferimento, l'ubicazione, la dimensione e lo stato conservativo e manutentorio nonché le indicazioni fornite dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Relativamente ai terreni si sono presi come ulteriore riferimento i valori Agricoli Medi della provincia di Siena specifici per la zona in cui gli stessi sono ubicati (Regione Agraria n°2).

Ciò premesso si riportano di seguito i valori attribuiti:

- **LOTTO come sopra individuato:** si ritiene che al compendio in esame possa essere attribuito un valore complessivo di €. 195.400,00 **(diconsi eurocentonovantacinquemilaquattrocento/00 arrotondati per eccesso)** così determinati:

Officina e pertinenze compreso incidenza del resede	mq 495,50 x €/mq 600,00=	€. 297.300,00
Locali uso ufficio compreso incidenza del resede	mq. 107,00x€/mq 800,00=	€. 85.600,00
Terreni mq. 1.115,00 x€/Ha 3.500,00=		€. 390,00
		Totale €. 383.290,00
(riduzione 15% assenza garanzia vizi)=		- €. 57.493,50
Costi per demolizione e smaltimento eternit rudere =		- €. 29.000,00
Costi per smaltimento eternit (ipotizzato solo su copertura) mq. 676,00 x €/mq 150,00*=		- €. 101.400,00
	Valore commerciale=	**€. 195.396,50**
	Arrotondato per eccesso ad €. 195.400,00	

(*) Il prezzo indicato e ricavato da ricerca di mercato con ditte specializzate note allo scrivente comprende: bonifica, smontaggio e smaltimento dell'intero "pacchetto" copertura (tre strati); rifacimento di nuova copertura coibentata in pannello sandwich, atta

ad installazione di pannelli fotovoltaici, installazione linee vita, il tutto completo delle necessarie pratiche amministrative.

18) I beni oggetto di procedura sono pignorati per intero
19) Il pignoramento è riferito all'intera quota di proprietà.
20) Come specificato ai paragrafi precedenti, il manufatto di minore consistenza dovrà essere demolito ma poiché lo stesso insiste sul resede comune, il valore dell'area di sedime è compreso, come detto sopra, nel valore attribuito ai restanti manufatti.

Si allegano alla presente relazione:

- Visure, estratto di mappa e planimetria catastale
- Certificato di destinazione urbanistica
- Documentazione fotografica
- Atti di provenienza
- Elenco formalità

Il sottoscritto ritenendo esaurito l' incarico affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli.

Montepulciano lì, 04.05.2026

Il Tecnico incaricato

(Alessandro Piccardi architetto)

ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCIA DI SIENA
Architetto
ALESSANDRO
PICCARDI
N° 293
Sez. A/a