

## TRIBUNALE DI SIENA

**Esecuzione immobiliare n. 240 anno 2017**

**promossa da**

**nei confronti di**

Io sottoscritto Geom. Fabrizio ROSSI, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n. 860, con studio in Siena, Banchi di Sopra n. 31, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Siena in data 22/01/2018 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. \_\_\_\_\_, assunto l'incarico prestando Giuramento di rito in data 02/02/2018, a seguito di quanto svolto per accertamenti e rilievi, produco le risultanze con l'elaborato che segue.

Il sottoscritto quindi, presa visione degli atti e del fascicolo depositato in Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, in concerto con il custode giudiziario come da istruzioni impartite dal G.E., in data 05/06/2018 alle ore 10.30 ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo all'accesso del compendio oggetto della valutazione.

Ricognizione con esito positivo, alla presenza del custode giudiziario Dott. \_\_\_\_\_ e dell'Amministratore Unico della Società esecutata, Dott.ssa \_\_\_\_\_, si è proceduto all'ispezione esterna ed interna degli immobili, con l'esecuzione di rilievi metrici e fotografici.

A causa dell'assenza dell'affittuario di una delle unità immobiliari in San Gimignano, non è stato possibile effettuare l'accesso di detto immobile ed è stato necessario fissare una ulteriore ricognizione, eseguita in data 19/03/2019 alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_, dipendente della



Soc. \_\_\_\_\_, affittuaria, durante la quale sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici interni ed esterni del fabbricato.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare idonee visure presso gli sportelli della Conservatoria dei RR.II., del Catasto e presso gli Uffici dei Comuni di San Gimignano, Poggibonsi e Sovicille.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente riporta le risposte ai quesiti posti.

## **Punto n. 1**

E' stata verificata preliminarmente la completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. ed è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento (indirizzi, piani, dati catastali).

## **Punto n. 2**

La documentazione presentata risulta completa, è stata acquisita copia degli atti di provenienza.

A tal proposito si fa presente che rispetto ai dati riportati in detti atti alcune unità hanno subito modifiche e variazioni catastali, e più precisamente:

- unità immobiliare/lotto n. 4: nell'atto di provenienza risulta identificata alla P.IIa 1778 Sub. 16, ma, con Denuncia di Variazione Catastale n. 6292 del 04/05/2007 il Sub. 16 è diventato l'attuale Sub. 78 graffato con la P.IIa 3063;



- unità immobiliare/lotto n. 8: nell'atto di provenienza risulta identificata alla P.Illa 1835 Sub. 95 (unità in corso di definizione), ma, con Denuncia di Variazione Catastale n. 14640 del 13/12/2007 il Sub. 95 è diventato l'attuale Sub. 201;
- unità immobiliare/lotto n. 25: nell'atto di provenienza risulta identificata alla P.Illa 510, ma, con Tipo di Frazionamento n. 259102 del 22/10/2002, la P.Illa 510 ha generato la P.Illa 621, che con successivo Tipo di Frazionamento n. 243903 del 23/09/2003 ha generato l'attuale P.Illa 630.

### **Punto n. 3**

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate al fine di accertare gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento. E' stata inoltre verificata la corrispondenza delle descrizioni dei cespiti contenute nel titolo di provenienza.

Si fa presente inoltre che le planimetrie catastali delle unità immobiliari/lotti n. 3, 5, 6, 7, 8 e 23 presentano alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi e agli elaborati grafici depositati in Comune, meglio descritte di seguito al Punto 5. Essendo necessario un titolo abilitativo per sanare dette difformità non si è proceduto alla redazione della Variazione Catastale.

Si precisa inoltre che dal raffronto dei dati catastali e delle consistenze delle unità immobiliari/lotti n. 5, 6 e 7 si riscontrano delle difformità catastali consistenti, sembra, nell'errata attribuzione del numero di subalterno alle planimetrie catastali. Inoltre, l'elaborato planimetrico della particella 1835 risulta non essere aggiornato allo stato dei luoghi.

### **Punto n. 4**



Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che tutti i beni sono oggetto dei seguenti gravami:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Siena in data 03/11/2017 Registro Particolare 6694 a favore di \_\_\_\_\_ e successiva rettifica trascritta in data 17/01/2018 Registro Particolare 333 per errata indicazione dei dati catastali di una delle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

- Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento concesso alla Soc. \_\_\_\_\_ del 03/12/2012 Rep. n. 60078/24400, iscritta a Siena in data 06/12/2012 Registro Particolare 1491 a favore di \_\_\_\_\_ di € 1.636.000,00 (Euro unmilioneaseicentotrentaseimila/00) e successiva Annotazione n. 1217 del 29/08/2017 per restrizione dei beni;

- Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento concesso alla Soc. \_\_\_\_\_ del 03/12/2012 Rep. n. 60077/24399, iscritta a Siena in data 06/12/2012 Registro Particolare 1490 a favore di \_\_\_\_\_ di € 4.664.000,00 (Euro quattromilioneiseicentosessantaquattromila/00) e successiva Annotazione n. 1216 del 29/08/2017 per restrizione dei beni.

Si precisa che da uno degli atti di provenienza è stata riscontrata l'esistenza di 2 ipoteche, relative alle unità immobiliari/lotti da n. 3 a n. 22, iscritte in data 10/04/1987 al numero 705 registro particolare e in data 13/11/1996 al numero 1498 registro particolare, delle quali non sono state trovate annotazioni di cancellazione totale ma che non risultano nelle iscrizioni attuali a carico delle unità in oggetto.

## Punto n. 5



Sono stati acquisiti gli estratti di mappa catastali per la corretta identificazione dei compendi pignorati. E' stato inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno, ma non essendo ancora stato rilasciato da parte del Comune di Sovicille, si allega la relativa richiesta inviata tramite PEC in data 15/05/2019.

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 1

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Gimignano classifica il bene in oggetto in Zona CS, "tessuti storici" di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967 e successivamente non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione o cambi di destinazione d'uso per i quali fosse necessario il rilascio di Concessioni o Autorizzazioni Edilizie, ad eccezione della Pratica Edilizia n. 333 del 11/05/2007 per la sanatoria del condizionatore d'aria esterno.

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 2

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Gimignano classifica il bene in oggetto in Zona CS, "tessuti storici" di cui all'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967, la prima Pratica Edilizia riguardante l'unità è infatti la n. 1406 del 07/11/1959 per apertura di una porta esterna; successivamente non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione o cambi di destinazione d'uso per i quali fosse necessario il rilascio di Concessioni o Autorizzazioni Edilizie, ad eccezione seguenti pratiche edilizie:



- Pratica Edilizia n. 107 del 20/03/2001 per il cambio di destinazione d'uso di porzione dell'unità immobiliare;
- Atto di assenso alla realizzazione di ristorante di cui alla Pratica Edilizia n. 145 del 03/03/2011;
- Pratica Edilizia n. 5286 del 28/09/2011 per ristrutturazione di fondo commerciale da adibire a ristorante;
- Autorizzazione Paesaggistica di cui alla Pratica Edilizia n. 269 del 30/11/2011 e successiva Pratica Edilizia n. 9 del 10/01/2012 per sostituzione dell'infisso esterno;
- Pratica Edilizia n. 123 del 07/03/2012 per installazione di vetrinetta esterna;
- Variante finale alla Pratica n. 5286 e relativa Comunicazione di Fine Lavori prot. n. 4053 del 13/03/2012 e relativa Attestazione di Abitabilità n. 13 del 26/10/2012.

Si precisa inoltre che durante il sopralluogo è stato riscontrato che le altezze interne dell'unità risultano essere di 3,70 ml. e 2,90 ml., e non 3,80 ml. e 2,95 ml. come indicato negli elaborati grafici depositati in Comune, difformità questa non significativa ai fini della commerciabilità del bene poiché rispetta comunque le norme igienico sanitarie.

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 3

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di San Gimignano classifica il bene in oggetto in Zona RE4, "tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento" di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 1403 rilasciato dal Comune di San Gimignano in data 30/05/1968 e successivamente non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione o cambi di destinazione d'uso per i quali fosse necessario il rilascio di Concessioni o Autorizzazioni Edilizie, ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 8573 del 22/03/1991 ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85 per la realizzazione di alcune modifiche interne;
- Autorizzazione di Agibilità di cui alla Pratica Edilizia n. 67/1992 per il frazionamento senza opere e cambio di destinazione d'uso in laboratorio.

Difformità urbanistiche riscontrate:

Si precisa che durante il sopralluogo è stato riscontrato che la porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente rappresentata negli elaborati grafici e nella planimetria catastale è stata chiusa.

Al fine di regolarizzare le incongruenze sopraesposte sarà necessario procedere a:

- presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 140 L.R. 1/2005, per le opere interne realizzate in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate ma comunque sanabili in quanto contemplate dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di San Gimignano, con un costo complessivo (comprendente sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese tecniche e professionali per la redazione della pratica edilizia) di circa € 3.000,00 (Euro tremila,00);
- presentazione di Denuncia di Variazione Catastale per aggiornamento della planimetria, con un costo relativo di circa € 500,00 (Euro cinquecento,00).



## UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 4

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Poggibonsi classifica il bene in oggetto in Zona B1, "zona di completamento" di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1337/8776 del 12/12/1981 per la realizzazione del complesso immobiliare denominato "Salceto nucleo H";
- Successive Varianti in Corso d'Opera di cui alle Concessioni Edilizie n. 3237/12423 del 10/08/1989 e n. 3417/13385 del 16/04/1991 per trasformazione di uffici in ristorante e costruzione di ascensore;

Si precisa che in relazione all'unità in oggetto è stata rilasciata Autorizzazione Sanitaria prot. 34/A del 21/02/1991 ed è stata depositata Certificazione di Abitabilità prot. n. 16802 del 31/05/2007.

## UNITA' IMMOBILIARI/LOTTI N. 5 – 6 – 7

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Poggibonsi classifica i beni in oggetto in Zona B1, "zona di completamento" di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1264/8644 del 1981 per la costruzione di fabbricato ad uso commerciale direzionale e accessori denominato "Salceto nucleo D lotto 2" e successiva Variante in Corso d'Opera di cui alla Concessione Edilizia n. 2165/10118 del 1984 per modifiche interne ed esterne;





- Concessione Edilizia n. 3128/12306 e successiva Variante in Corso d'Opera n. 3481/14297 del 1993 per frazionamento locali ad uso direzionale;
- Concessione Edilizia n. 98/0587 del 1998 per ristrutturazione interna di ufficio e relativa Richiesta di Abitabilità/Agibilità depositata in data 29/10/1998.

### Difformità urbanistiche riscontrate:

Come già precedentemente accennato, sono state riscontrate alcune irregolarità urbanistiche rispetto agli elaborati grafici depositati, consistenti nel diverso posizionamento della porta di accesso all'unità n. 6, nella realizzazione di tramezzature interne, nell'apertura di una porta interna e nella mancata rappresentazione di un pilastro nell'unità n. 5 nonché nell'apertura di una porta interna di collegamento fra le unità n. 5 e 7.

Al fine di regolarizzare le incongruenze sopraesposte sarà necessario procedere a:

- presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 140 L.R. 1/2005, per le opere interne ed esterne realizzate in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate ma comunque sanabili in quanto contemplate dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Poggibonsi, con un costo complessivo (comprendente sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese tecniche e professionali per la redazione della pratica edilizia) di circa € 6.000,00 (Euro seimila,00);
- presentazione di Denuncia di Variazione Catastale per aggiornamento delle planimetrie, con un costo relativo di circa € 1.500,00 (Euro millecinquecento,00).



Si precisa inoltre che durante il sopralluogo è stato riscontrato che le altezze interne delle unità n. 6 e 7 risultano essere rispettivamente di 2,67 e 2,68 ml., e non 2,70 ml. come indicato negli elaborati grafici depositati in Comune e come prescritto dalle norme igienico sanitarie. Difformità questa che ad oggi comporta la non commerciabilità dei beni, a meno che i 2-3 cm. mancanti vengano in qualche modo recuperati intervenendo sul solaio di copertura o sul solaio di calpestio.

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 8

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Poggibonsi classifica il bene in oggetto in Zona B1, "zona di completamento" di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1264/8644 del 1981 per la costruzione di fabbricato ad uso commerciale direzionale e accessori denominato "Salceto nucleo D lotto 2" e successiva Variante in Corso d'Opera di cui alla Concessione Edilizia n. 2466/10519 del 1985 per definizione di suddivisioni interne;
- Denuncia di Inizio Attività n. 98/822 del 31/07/1998 per la realizzazione di alcune modifiche interne all'unità ad uso ufficio, con relativa Comunicazione di fine lavori depositata in data 20/01/1999.

### Irregolarità urbanistiche riscontrate:

Sono state riscontrate alcune irregolarità urbanistiche rispetto agli elaborati grafici depositati, consistenti nella realizzazione di alcune tramezzature in cartongesso.



Al fine di regolarizzare le incongruenze sopraesposte sarà necessario procedere a:

- rimozione delle suddette pareti divisorie interne,

oppure

- presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 140 L.R. 1/2005, per le opere interne realizzate in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate ma comunque sanabili in quanto contemplate dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Poggibonsi, con un costo complessivo (comprendente sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese tecniche e professionali per la redazione della pratica edilizia) di circa € 3.000,00 (Euro tremila,00);
- presentazione di Denuncia di Variazione Catastale per aggiornamento della planimetria, con un costo relativo di circa € 500,00 (Euro cinquecento,00).

Si precisa inoltre che durante il sopralluogo è stato riscontrato che le altezze interne dell'unità risultano essere di 2,68 e 2,69 ml., e non 2,80 ml. come indicato negli elaborati grafici depositati in Comune e comunque inferiori ai 2,70 ml. minimi come prescritto dalle norme igienico sanitarie. Difformità questa che ad oggi comporta la non commerciabilità dei beni, a meno che i 2-3 cm. mancanti vengano in qualche modo recuperati intervenendo sul solaio di copertura o sul solaio di calpestio.

UNITA' IMMOBILIARI/LOTTI N. 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17  
– 18 – 19 – 20 – 21 – 22



Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Poggibonsi classifica i beni in oggetto in Zona B1, “zona di completamento” di cui all’art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 2966 di cui alla Pratica Edilizia n. 11781 rilasciata il 24/04/1988 per la costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione, commerciale direzionale denominato “Complesso residenziale S. Anna” e successiva Variante in Corso d’Opera n. 12646 del 26/07/1989.

#### UNITA’ IMMOBILIARI/LOTTI N. 23 – 24

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Sovicille classifica i beni in oggetto in Zona P2.1, “aree per attività produttive ed attività terziarie” di cui all’art. 74 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 54 del 05/09/2002 per la realizzazione di edificio ad uso commerciale direzionale e magazzino in Loc. Pian dei Mori Lotto n. 17 e successiva Variante in Corso d’Opera n. 70 del 27/08/2003 per modifiche interne ed esterne;
- L’unità n. 23 è inoltre stata oggetto di Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 42 del 21/08/2009 per la realizzazione di modifiche interne e per il collegamento con l’unità posta al piano terreno.

#### Difformità urbanistiche riscontrate:

Nell’unità immobiliare/lotto n. 23 sono state riscontrate alcune irregolarità urbanistiche rispetto agli elaborati grafici depositati, consistenti nella



demolizione di alcune tramezzature interne e della scala di collegamento con l'unità immobiliare sottostante.

Al fine di regolarizzare le incongruenze sopraesposte sarà necessario procedere a:

- presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 140 L.R. 1/2005, per le opere interne realizzate in difformità dalle autorizzazioni edilizie rilasciate ma comunque sanabili in quanto contemplate dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Sovicille, con un costo complessivo (comprendente sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese tecniche e professionali per la redazione della pratica edilizia) di circa € 3.000,00 (Euro tremila,00);
- presentazione di Denuncia di Variazione Catastale per aggiornamento della planimetria, con un costo relativo di circa € 500,00 (Euro cinquecento,00).

## **Punto n. 6**

Non essendo presenti gli Attestati di Prestazione Energetica APE, il sottoscritto ha provveduto a redigere tali attestati, ad inviarli presso la Regione Toscana tramite portale APACI in data 18/06/2019 e 19/06/2019 e ad allegarli alla presente relazione.

## **Punto n. 7**

Il compendio pignorato è composto da n. 25 unità immobiliari distribuite nei Comuni di San Gimignano, Poggibonsi e Sovicille.

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 1

Trattasi di una unità immobiliare ad uso abitativo posta all'interno del centro storico di San Gimignano, in Via Diacceto n. 20.



Il compendio risulta localizzato a: 11° 04' 17.44" Longitudine

43° 46' 89.32" Latitudine

Il fabbricato, di remota costruzione, risulta avere struttura in muratura portante, solai con struttura in legno, paramenti esterni in muratura mista di pietrame e mattoni intonacata, manto di copertura in tegole marsigliesi, canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera di rame.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di San Gimignano al Foglio 156 P.Illa 757 Sub. 1, Categoria A/4, classe 1°, consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 170,43, è interamente distribuita al piano terreno del fabbricato, ha accesso direttamente dall'esterno, un'altezza interna variabile da 2,35 ml a 2,80 ml e risulta composta da:

ingresso	mq.	4,05
cucina	mq.	10,35
camera	mq.	14,85
bagno	mq.	4,25

Il tutto per una superficie netta complessiva di mq. 33,50 e una superficie lorda complessiva di mq. 42,70.

Dell'unità fanno inoltre parte uno spazio esterno ad uso esclusivo, che serve da ingresso, della superficie di circa mq. 6,55 e un ripostiglio sottoscala posto al piano seminterrato, a cui si accede, mediante diritto di passo, da un resede ad uso esclusivo di un'altra unità immobiliare, della superficie lorda di circa mq. 1,55.

Da quanto sopra si ottiene la seguente superficie commerciale:

appartamento	mq.	42,70
ripostiglio	mq. 1,55 x 0,40 =	mq. 0,62



$$\begin{array}{r} \text{spazio esterno} \quad \text{mq. } 6,55 \times 0,10 = \quad \text{mq. } 0,65 \\ \text{Totale} \quad \underline{\text{mq. } 43,97} \end{array}$$

Si precisa che non è stato possibile individuare i confinanti dell'unità immobiliare in oggetto poiché non esiste elaborato planimetrico catastale della particella.

Detta unità immobiliare, in normale stato di manutenzione e conservazione, è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico allacciato al pubblico acquedotto. La pavimentazione interna risulta in monocottura di ceramica, le pareti interne sono intonacate, il servizio igienico e l'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle in monocottura di ceramica, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro camera. L'appartamento, esposto a est, è dotato di aperture esterne che garantiscono una sufficiente illuminazione naturale ai vari locali.

Gli impianti elettrico, termico, idro-sanitario e del gas risultano in discrete condizioni, anche se non è stato possibile recuperare le relative Certificazioni attestanti le conformità.

UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 2

Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio posta all'interno del centro storico di San Gimignano, in Vicolo dell'Oro n. 1.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 04' 36.62"      Longitudine

43° 46' 81.88"      Latitudine

Il fabbricato, di remota costruzione, risulta avere struttura in muratura portante, solai con struttura in legno, paramenti esterni in muratura mista di



pietrame e mattoni intonacata, manto di copertura in tegole e coppi, canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera di rame.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di San Gimignano al Foglio 156 P.IIa 309 Sub. 65, Categoria C/1, classe 7°, consistenza 89 mq., Rendita Catastale € 1.778,83, è interamente distribuita al piano terreno del fabbricato, ha accesso direttamente dall'esterno, un'altezza interna variabile da 1,50 ml a 3,70 ml e risulta composta da:

ingresso	mq. 14,85
cucina	mq. 15,60
dispensa	mq. 2,10
antibagno	mq. 1,20
bagno	mq. 1,50
ripostiglio	mq. 2,75
antibagno	mq. 1,75
bagno	mq. 2,90
spogliatoio	mq. 3,80
sala	mq. 53,40

Il tutto per una superficie netta complessiva di mq. 99,85 e una superficie lorda complessiva di mq. 122,40.

Si precisa che non è stato possibile individuare i confinanti dell'unità immobiliare in oggetto poiché non esiste elaborato planimetrico catastale completo della particella.

Detta unità immobiliare, in buono stato di manutenzione e conservazione, è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico allacciato al pubblico acquedotto. La pavimentazione





interna risulta in monocottura di ceramica, le pareti interne sono intonacate, i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle in monocottura di ceramica, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro camera.

Gli impianti elettrico, termico, idro-sanitario e del gas risultano in buone condizioni, anche se non è stato possibile recuperare le relative Certificazioni attestanti le conformità.

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 3

Trattasi di una unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale posta in San Gimignano, in Via Don Castaldi n. 8.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 03' 63.72" Longitudine  
43° 47' 07.63" Latitudine

Il fabbricato di cui l'unità fa parte, da una analisi tecnica, risulta avere struttura cemento armato, solai con struttura in latero cemento, paramenti esterni in mattoni a faccia vista, copertura piana a terrazza, canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera di rame.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di San Gimignano al Foglio 86 P.IIa 191 Sub. 39, Categoria C/3, classe 3°, consistenza 290 mq., Rendita Catastale € 958,54, è interamente distribuita al piano seminterrato del fabbricato, ha accesso direttamente dall'esterno, un'altezza interna variabile da 0,90 ml a 4,10 ml e risulta composta da:

laboratorio	mq. 186,50
laboratorio	mq. 16,00
laboratorio	mq. 15,95
laboratorio	mq. 15,50



antibagno	mq.	7,50
antibagno	mq.	10,05
bagno	mq.	2,90
bagno	mq.	2,90
bagno	mq.	2,90
bagno	mq.	2,90
ripostiglio	mq.	3,20

Il tutto per una superficie netta complessiva di mq. 266,30 e una superficie lorda complessiva di mq. 298,40.

Si precisa che non è stato possibile individuare i confinanti dell'unità immobiliare in oggetto poiché non esiste elaborato planimetrico catastale della particella.

Detta unità immobiliare, in mediocre stato di manutenzione e conservazione, è dotata di un vecchio impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico in parte sottotraccia in parte esterno e impianto idrico allacciato al pubblico acquedotto. La pavimentazione interna risulta in piastrelle in parte di graniglia in parte di monocottura, le pareti interne sono intonacate, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in monocottura di ceramica, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in ferro e vetro singolo. Il laboratorio, in parte interrato, è dotato di un'unica apertura esterna, esposta a sud, e di vari pozzi di luce sul solaio di copertura che garantiscono una sufficiente illuminazione naturale al locale principale.

Gli impianti elettrico e idro-sanitario risultano in mediocri condizioni e non è stato possibile recuperare le relative Certificazioni attestanti le conformità.

UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 4



Trattasi di una unità immobiliare ad uso negozio ubicata in Poggibonsi, Via Salceto n. 99, all'interno del pluricomplexo immobiliare denominato "Salceto" nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, in prossimità degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 47.69" Longitudine  
43° 46' 84.17" Latitudine

Il fabbricato risulta avere struttura portante in cemento armato e acciaio, solai con struttura in latero cemento, paramenti esterni in pannelli prefabbricati e vetro.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1778 Sub. 78 e P.IIa 3063, Categoria C/1, classe 5°, consistenza 318 mq., Rendita Catastale € 5.124,08, è interamente distribuita al piano primo del fabbricato, ha un accesso dal vano scala condominiale e un accesso diretto dall'esterno tramite l'ascensore ad uso esclusivo identificato alla particella 3063, un'altezza interna di 2,70 ml e risulta composta da:

ingresso	mq.	3,40
bar	mq.	25,40
ripostiglio	mq.	2,50
spogliatoio	mq.	19,90
antibagno	mq.	3,10
bagno	mq.	2,50
centrale termica	mq.	7,70
sala ristorante	mq.	205,60



cucina	mq.	59,80
disimpegno	mq.	19,50
antibagno	mq.	2,00
bagno	mq.	3,70
bagno	mq.	1,90
bagno	mq.	2,00
bagno	mq.	4,20
disimpegno	mq.	14,60
antibagno	mq.	8,60
bagno	mq.	5,60

Il tutto per una superficie netta complessiva di mq. 392,00 e una superficie lorda complessiva di mq. 429,55.

L'unità è inoltre dotata di porticati, scala di collegamento esterna, camminamenti, vano scala, ascensore e locale impianti a comune con gli altri subalterni.

Confini: Propr. (sub. 5), propr.

(sub. 3 p.lla 2711), scala, camminamenti e corridoio a comune (subb. 70, 67 e 94), s.s.a

Detta unità immobiliare, in buono stato di manutenzione e conservazione, è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico allacciato al pubblico acquedotto. La pavimentazione interna risulta in monocottura di ceramica, le pareti interne sono intonacate, i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle in monocottura di ceramica, gli infissi interni sono in legno e legno e vetro, quelli esterni in acciaio e vetrocamera. L'unità, avendo due pareti molto ampie



completamente finestrate, gode di un'ottima illuminazione naturale in tutti i locali.

Gli impianti elettrico, termico, idro-sanitario e del gas risultano in buone condizioni, anche se non è stato possibile recuperare le relative Certificazioni attestanti le conformità.

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 5

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio ubicata in Poggibonsi, Via Salceto n. 55, all'interno del pluricomplexo immobiliare denominato "Salceto" nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, in prossimità degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 9' 15.01" Longitudine  
43° 28' 9.86" Latitudine

Il fabbricato, di recente costruzione, da una analisi tecnica risulta avere struttura portante in cemento armato e acciaio, solai con struttura in latero cemento, paramenti esterni in pannelli prefabbricati e vetro.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1835 Sub. 173, Categoria A/10, classe unica, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 1.003,22, è interamente distribuita al piano secondo del fabbricato, ha accesso dal vano scala condominiale e da un ingresso a comune con le unità immobiliari in oggetto n. 6 e 7, un'altezza interna di 2,80 ml e risulta composta da:

ufficio	mq. 78,00
ufficio	mq. 73,00
ripostiglio	mq. 6,50



Il tutto per una superficie netta complessiva di mq. 157,50 e una superficie lorda complessiva di mq. 172,80.

L'unità immobiliare sopradescritta è inoltre dotata di un ingresso e vari servizi igienici a comune con le unità n. 6 e 7, di vano scala, ascensore, centrale termica e locale contatori, cortili, pilotis, passaggi a comune con gli altri subalterni.

Confini: Propr. (sub. 90), propr.

(sub. 194), propr.

(sub. 205),

propr.

(sub. 93), corridoio a comune (sub. 8), s.s.a

Detta unità immobiliare, in buono stato di manutenzione e conservazione, è dotata di impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, impianto elettrico con canalette a vista e impianto idrico allacciato al pubblico acquedotto. La pavimentazione interna risulta in linoleum, le pareti interne sono intonacate, gli infissi interni sono in legno e alluminio, quelli esterni in acciaio e vetrocamera. L'unità, esposta nella zona est del fabbricato, è dotata di ampie finestre che garantiscono un'ottima illuminazione naturale a tutti i locali.

Gli impianti elettrico, termico, di condizionamento e idro-sanitario risultano in discrete condizioni, anche se non è stato possibile recuperare le relative Certificazioni attestanti le conformità.

## UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 6

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio ubicata in Poggibonsi, Via Salceto n. 55, all'interno del pluricomplexo immobiliare denominato



“Salceto” nelle immediate vicinanze dell’agglomerato urbano di Poggibonsi, in prossimità degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 9' 15.01" Longitudine  
43° 28' 9.86" Latitudine

Il fabbricato, di recente costruzione, da una analisi tecnica risulta avere struttura portante in cemento armato e acciaio, solai con struttura in latero cemento, paramenti esterni in pannelli prefabbricati e vetro.

L’unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIIa 1835 Sub. 193, Categoria A/10, classe unica, consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 1.719,80, è interamente distribuita al piano secondo del fabbricato, ha accesso dal vano scala condominiale e da un ingresso a comune con le unità immobiliari in oggetto n. 5 e 7, ha un’altezza interna di 2,80 ml e risulta composta da un unico locale ad uso ufficio della superficie netta complessiva di mq. 65,20 e superficie lorda complessiva di mq. 72,50.

L’unità immobiliare sopradescritta è inoltre dotata di un ingresso e vari servizi igienici a comune con le unità n. 5 e 7, di vano scala, ascensore, centrale termica e locale contatori, cortili, pilotis, passaggi a comune con gli altri subalterni.

Confini: Propr. (sub. 90), propr.  
(sub. 205), propr. (sub. 198), propr.  
(sub. 94), corridoio e scala a comune, s.s.a

Detta unità immobiliare, in buono stato di manutenzione e conservazione, è dotata di impianto di riscaldamento, impianto di



condizionamento, impianto elettrico con canalette a vista e impianto idrico allacciato al pubblico acquedotto. La pavimentazione interna risulta in linoleum, le pareti interne sono intonacate, gli infissi interni sono in legno e alluminio, quelli esterni in acciaio e vetrocamera. L'unità, esposta nella zona sud - ovest del fabbricato, è dotata di ampie finestre che garantiscono un'ottima illuminazione naturale all'intero locale.

Gli impianti elettrico, termico, di condizionamento e idro-sanitario risultano in discrete condizioni, anche se non è stato possibile recuperare le relative Certificazioni attestanti le conformità.

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 7

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio ubicata in Poggibonsi, Via Salceto n. 55, all'interno del pluricomplexo immobiliare denominato "Salceto" nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, in prossimità degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 9' 15.01" Longitudine  
43° 28' 9.86" Latitudine

Il fabbricato, di recente costruzione, da una analisi tecnica risulta avere struttura portante in cemento armato e acciaio, solai con struttura in latero cemento, paramenti esterni in pannelli prefabbricati e vetro.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1835 Sub. 194, Categoria A/10, classe unica, consistenza 8 vani, Rendita Catastale € 2.293,07, è interamente distribuita al piano secondo del fabbricato, ha accesso dal vano scala condominiale e da un ingresso a comune con le unità immobiliari in oggetto n. 5 e 6, ha un'altezza





interna di 2,80 ml e risulta composta da un unico locale ad uso ufficio della superficie netta complessiva di mq. 118,70 e superficie lorda complessiva di mq. 128,65.

L'unità immobiliare sopradescritta è inoltre dotata di un ingresso e vari servizi igienici a comune con le unità n. 5 e 6, di vano scala, ascensore, centrale termica e locale contatori, cortili, pilotis, passaggi a comune con gli altri subalterni.

Confini: Propr. (sub. 173), propr.

(sub. 205), propr. (sub. 92),

servizi e corridoio a comune (sub. 8), s.s.a.

Detta unità immobiliare, in buono stato di manutenzione e conservazione, è dotata di impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, impianto elettrico con canalette a vista e impianto idrico allacciato al pubblico acquedotto. La pavimentazione interna risulta in linoleum, le pareti interne sono intonacate, gli infissi interni sono in legno e alluminio, quelli esterni in acciaio e vetrocamera. L'unità, esposta nella zona nord del fabbricato, è dotata di ampie finestre che garantiscono un'ottima illuminazione naturale all'intero locale.

Gli impianti elettrico, termico, di condizionamento e idro-sanitario risultano in discrete condizioni, anche se non è stato possibile recuperare le relative Certificazioni attestanti le conformità.

## UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 8

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio ubicata in Poggibonsi, Via Salceto n. 41, all'interno del pluricomplexo immobiliare denominato



“Salceto” nelle immediate vicinanze dell’agglomerato urbano di Poggibonsi, in prossimità degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 9' 15.01" Longitudine  
43° 28' 9.86" Latitudine

Il fabbricato, di recente costruzione, da una analisi tecnica risulta avere struttura portante in cemento armato e acciaio, solai con struttura in latero cemento, paramenti esterni in pannelli prefabbricati e vetro.

L’unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1835 Sub. 201, Categoria A/10, classe unica, consistenza 11 vani, Rendita Catastale € 3.152,97, è interamente distribuita al piano terzo del fabbricato, ha accesso dal vano scala condominiale, ha un’altezza interna di 2,70 ml e risulta composta da:

ingresso	mq. 21,50
ufficio	mq. 42,30
ufficio	mq. 18,50
ufficio	mq. 30,70
ufficio	mq. 48,80
ufficio	mq. 17,90
ripostiglio	mq. 2,30
disimpegno	mq. 2,50
disimpegno	mq. 3,20
antibagno	mq. 1,10
bagno	mq. 1,80
antibagno	mq. 3,30



bagno mq. 2,20  
antibagno mq. 1,50  
bagno mq. 2,80

Il tutto per una superficie netta complessiva di mq. 200,40 e una superficie lorda complessiva di mq. 218,65.

L'unità è inoltre dotata di vano scala, ascensore, una terrazza, centrale termica e locale contatori, cortili, pilotis, passaggi a comune con gli altri subalterni.

Confini: Propr.

(sub. 93) Propr.

(sub. 94),

Propr.

(sub. 90), Propr.

(sub. 170), scala a comune (sub. 10), s.s.a

Detta unità immobiliare, in buono stato di manutenzione e conservazione, è dotata di impianto di riscaldamento, impianto di condizionamento, impianto elettrico con canalette a vista e impianto idrico allacciato al pubblico acquedotto. La pavimentazione interna risulta in linoleum, le pareti interne sono intonacate, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in monocottura di ceramica, gli infissi interni sono in legno e alluminio, quelli esterni in acciaio e vetrocamera. L'unità, esposta nella zona sud est del fabbricato, è dotata di ampie finestre che garantiscono una buona illuminazione naturale a tutti i locali.

Gli impianti elettrico, termico, di condizionamento e idro-sanitario risultano in discrete condizioni, anche se non è stato possibile recuperare le relative Certificazioni attestanti le conformità.

UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 9



Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine  
43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 339, Categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq., Rendita Catastale € 22,31, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 12,00.

Confini: Propr.  
(p.IIa 2512), propr. (sub. 340), piazzale a comune,  
s.s.a

## UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 10

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine  
43° 46' 48.17" Latitudine



I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 340, Categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., Rendita Catastale € 29,75, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 16,50.

Confini: Propr. (sub. 339 e 341), piazzale a comune, s.s.a

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 11

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine  
43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 341, Categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., Rendita Catastale € 24,17, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 13,20.



Confini: Propr. [REDACTED] (sub. 340 e 342), piazzale a comune, s.s.a

UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 12

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine  
43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.Illa 1909 Sub. 342, Categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq., Rendita Catastale € 24,17, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 13,50.

Confini: Propr. (sub. 341 e 343), piazzale a comune, s.s.a

UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 13

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.



Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine

43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 343, Categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq., Rendita Catastale € 63,21, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 34,60.

Confini: Propr. (sub. 342), rampa a comune (sub. 2), piazzale a comune, s.s.a

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 14

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine

43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 344, Categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., Rendita Catastale € 27,89, è costituita da una porzione di piazzale



esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq.  
15,65.

Confini: Propr. (sub. 345), piazzale a comune, s.s.a

UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 15

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi,  
Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna,  
nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle  
vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale  
Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine  
43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere  
struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi  
al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 345, Categoria C/6, classe 1, consistenza 14  
mq., Rendita Catastale € 26,03, è costituita da una porzione di piazzale  
esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq.  
13,15.

Confini: Propr. (sub. 344 e 346), piazzale a  
comune, s.s.a

UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 16

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi,  
Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna,  
nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle





vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine  
43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 346, Categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., Rendita Catastale € 29,75, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 15,75.

Confini: Propr. (sub. 345 e 347), piazzale a comune, s.s.a

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 17

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine  
43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 347, Categoria C/6, classe 1, consistenza 16



mq., Rendita Catastale € 29,75, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 15,75.

Confini: Propr. (sub. 346 e 348), piazzale a comune, s.s.a

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 18

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine  
43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 348, Categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., Rendita Catastale € 29,75, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 15,75.

Confini: Propr. (sub. 347 e 349), piazzale a comune, s.s.a

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 19

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna,



nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine

43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 349, Categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., Rendita Catastale € 29,75, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 15,75.

Confini: Propr. (sub. 348 e 350), piazzale a comune, s.s.a

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 20

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine

43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.



L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 350, Categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., Rendita Catastale € 29,75, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 15,75.

Confini: Propr. (sub. 349 e 351), piazzale a comune, s.s.a

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 21

Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine  
43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 351, Categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., Rendita Catastale € 29,75, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 15,75.

Confini: Propr. (sub. 350 e 352), piazzale a comune, s.s.a

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 22



Trattasi di una unità immobiliare ad uso posto auto ubicata in Poggibonsi, Via Senese n. 125 - 129, all'interno del complesso residenziale S. Anna, nelle immediate vicinanze dell'agglomerato urbano di Poggibonsi, nelle vicinanze degli svincoli di accesso ed uscita sul Raccordo Autostradale Siena-Firenze.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 15' 43.77" Longitudine  
43° 46' 48.17" Latitudine

I fabbricati, di recente costruzione, da una analisi tecnica risultano avere struttura portante in cemento armato e solai con struttura in latero cemento.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Poggibonsi al Foglio 21 P.IIa 1909 Sub. 352, Categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq., Rendita Catastale € 37,18, è costituita da una porzione di piazzale esterno pavimentato ad uso posto auto scoperto della superficie di circa mq. 19,75.

Confini: Propr. (sub. 351), rampa a comune  
(sub. 2), piazzale a comune, s.s.a

## UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 23

Trattasi di una unità immobiliare ad uso ufficio ubicata in Sovicille, Via Po n. 2 interno 29, facente parte di un fabbricato plurivalente posto all'interno della zona commerciale artigianale di Località Pian dei Mori.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 26' 56.56" Longitudine  
43° 28' 52.74" Latitudine

Il fabbricato, di recente costruzione, da una analisi tecnica risulta avere struttura portante in cemento armato, solai con struttura in latero cemento, paramenti esterni in blocchetti di cemento a faccia vista.



L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 33 P.IIIa 330 Sub. 35, Categoria A/10, classe unica, consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 1.329,88, è interamente distribuita al piano primo del fabbricato, ha accesso dal vano scala condominiale, un'altezza interna variabile da 2,40 ml a 2,80 ml e risulta composta da:

ufficio	mq. 92,85
ufficio	mq. 12,20
antibagno	mq. 2,20
bagno	mq. 1,95
ripostiglio	mq. 2,05

Il tutto per una superficie netta complessiva di mq. 111,25 e una superficie lorda complessiva di mq. 123,00.

L'unità immobiliare sopradescritta è inoltre dotata di un ampio piazzale esterno e del vano scala di ingresso a comune con altri subalterni.

Confini: Propr. (sub. 31), Propr.

(sub. 32), Propr. (sub. 33), Propr.

(sub. 34), Propr. (sub. 37),

Propr. (sub. 42), Propr. (sub. 48),

corridoio e scala a comune (sub. 3), s.s.a

Detta unità immobiliare, in discreto stato di manutenzione e conservazione, è dotata di impianti solo parzialmente realizzati e comunque non funzionanti. La pavimentazione interna risulta in monocottura di ceramica, le pareti interne sono intonacate, la parete dell'antibagno su cui è posizionato il lavandino è rivestita con piastrelle in monocottura di ceramica,



gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio e vetrocamera. L'unità, esposta a sud - ovest, è dotata di ampie finestre che garantiscono una buona illuminazione naturale ai locali ad uso ufficio.

## UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 24

Trattasi di una unità immobiliare in corso di costruzione ubicata in Sovicille, Via Po n. 2 interno 33, facente parte di un fabbricato plurivalente posto all'interno della zona commerciale artigianale di Località Pian dei Mori.

Il compendio risulta localizzato a: 11° 26' 56.56" Longitudine  
43° 28' 52.74" Latitudine

Il fabbricato, di recente costruzione, da una analisi tecnica risulta avere struttura portante in cemento armato, solai con struttura in latero cemento, paramenti esterni in blocchetti di cemento a faccia vista.

L'unità in oggetto, censita al vigente N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 33 P.IIa 330 Sub. 40, Categoria F/3, è interamente distribuita al piano primo del fabbricato, ha accesso dal vano scala condominiale, un'altezza interna di 2,80 ml e risulta composta da un unico locale della superficie netta complessiva di mq. 102,00 e una superficie lorda complessiva di mq. 113,70.

L'unità immobiliare sopradescritta è inoltre dotata di un ampio piazzale esterno e del vano scala di ingresso a comune con altri subalterni.

Confini: Propr. (sub. 41), Propr.

(sub. 21), Propr.

(sub. 46 e 47), corridoio e scala a comune (sub. 3), s.s.a

Detta unità immobiliare, così come l'intero fabbricato, è stata realizzata recentemente ma non completata nelle finiture, infatti mancano ancora le pavimentazioni interne, gli intonaci alle pareti, la realizzazione del servizio



igienico e tutti gli impianti. Le finestre esterne sono in alluminio e vetrocamera. L'unità, esposta a nord e a sud, è dotata di aperture esterne che garantiscono una discreta illuminazione naturale al locale.

### UNITA' IMMOBILIARE/LOTTO N. 25

Trattasi di un modesto appezzamento di terreno posto in Sovicille, Via Po, meglio identificato e censito al N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 33 Particella 630, Seminativo di classe 1, Superficie Ha 00.02.00, Reddito Dominicale € 1,29 Reddito Agrario € 0,77, ubicato fra 2 fabbricati industriali posti nella zona commerciale artigianale di Località Pian dei Mori.

L'appezzamento di terreno confina con la proprietà

(p.lla 186), con la proprietà

(p.lla 505),

con la proprietà

(p.lla 633) e con

un bene comune non censibile (sub. 1 p.lla 648), s.s.a.

### **Punto n. 8**

Il compendio pignorato oggetto della presente perizia, come precedentemente descritto, è costituito da molti beni: una unità abitativa, una unità ad uso negozio e una unità ad uso laboratorio artigianale poste in San Gimignano; una unità ad uso negozio, 4 unità ad uso ufficio e n. 14 posti auto scoperti posti in Poggibonsi; 2 unità ad uso ufficio ed un appezzamento di terreno posti in Sovicille.

Viste le diverse ubicazioni e destinazioni dei vari beni si è ritenuto opportuno procedere alla divisione del compendio in 25 lotti, uno per ogni unità immobiliare. I lotti riprendono e seguono la stessa numerazione utilizzata per le descrizioni di cui ai punti 5 e 7.





Peraltro gli stessi sono già, catastalmente, urbanisticamente e fisicamente, indipendenti gli uni dagli altri.

## **Punto n. 9**

Alla data del sopralluogo tutte le unità risultavano essere libere, ad eccezione dell'unità ad uso negozio in San Gimignano (lotto n. 2), che risulta essere occupata dalla \_\_\_\_\_, con regolare contratto di affitto registrato a Siena il 03/03/2012 con scadenza il 31/12/2016, che si intende rinnovato di ulteriori 6 anni dal momento che non è stato inviato nessun recesso dalle parti, anche se non risulta ancora pagata l'imposta di registro necessaria al rinnovo o comunque non risulta presentato il modello RLI presso l'Agenzia delle Entrate.

## **Punto n. 10**

### LOTTI N. 1 - 2

L'immobile, così come l'area circostante, non è soggetto a nessun vincolo, fatta eccezione per il vincolo paesaggistico per immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e il vincolo monumentale ai sensi degli artt. 10 e 11 del D. Lgs. n. 42/2004, riguardante l'intero centro storico di San Gimignano.

Non sono inoltre presenti vincoli o oneri di natura condominiale, o diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche, o usi civici.

### LOTTO N. 3

L'immobile, così come l'area circostante, non è soggetto a nessun vincolo, fatta eccezione per il vincolo paesaggistico per immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004.



Non sono inoltre presenti vincoli o oneri di natura condominiale, o diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche, o usi civici.

### LOTTI N. da 4 a 8

L'immobile, così come l'area circostante, non è soggetto a nessun vincolo, fatta eccezione per il vincolo paesaggistico per immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004.

Entrambi i Condomini di cui fanno parte le unità immobiliari vengono amministrati dal Geom. \_\_\_\_\_; da indagini e verifiche svolte con detto Amministratore di Condominio, è risultato che sull'immobile gravano debiti per spese condominiali non pagate, così suddivise:

lotto 4, facente parte del Condominio Salceto 99 c.f. 91014290522 - € 4.499,48 (Euro quattromilaquattrocentonovantanove/48);

lotti 5, 6 e 7, facenti parte del Condominio Salceto Nucleo D c.f. 0091001820520 - € 10.011,39 (Euro diecimilaundici/39);

lotto 8, facente parte del Condominio Salceto Nucleo D c.f. 0091001820520 - € 9.823,66 (Euro novemilaottocentoventitre/66).

Non sono inoltre presenti vincoli, o diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche, o usi civici.

### LOTTI N. da 9 a 22

L'immobile, così come l'area circostante, non è soggetto a nessun vincolo, fatta eccezione per il vincolo paesaggistico per immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004.

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio S.Anna 123 – 123/A, che viene amministrato dalla Geom. \_\_\_\_\_; da indagini e verifiche svolte con detta Amministratrice di Condominio, è risultato che



sull'immobile gravano debiti per spese condominiali non pagate pari ad un importo complessivo di € 931,44 (Euro novecentotrentuno/44).

Non sono inoltre presenti vincoli, o diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche, o usi civici.

#### LOTTI N. 23 – 24

L'immobile, così come l'area circostante, non è soggetto a nessun vincolo, fatta eccezione per il vincolo paesaggistico per immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004.

Non sono inoltre presenti vincoli o oneri di natura condominiale, o diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche, o usi civici.

#### LOTTO N. 25

L'immobile, così come l'area circostante, non è soggetto a nessun vincolo, fatta eccezione per il vincolo paesaggistico per immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004.

Non sono inoltre presenti vincoli, o diritti demaniali, di superficie, servitù pubbliche, o usi civici.

#### **Punto n. 11**

Data la particolarità dei beni oggetto della presente procedura si ritiene corretto eseguire una stima basata su più criteri di valutazione, operando una media tra i valori ottenuti per ricavare il più probabile valore di mercato. I criteri utilizzati saranno i seguenti:

- Stima comparativa relativa al valore del bene al metro quadrato, basata sul costo locale per la compravendita di immobili simili nella zona, aventi pressoché le medesime destinazioni e caratteristiche;
- Capitalizzazione dei redditi.



## LOTTO N. 1

### Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 1.800,00/mq.

Pertanto: mq. 43,97 x € 1.800,00/mq = € **79.146,00** (Euro sessantanovemilacentoquarantasei/00)

### Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 300,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 3.600,00 : 4,00% = € **90.000,00** (Euro novantamila/00).

In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di € **84.573,00** (Euro ottantaquattormilacinuecentosettantatre/00) che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

Considerando lo stato attuale dell'appartamento, si ritiene di dover applicare una riduzione del valore dovuta alle spese da sostenere per i lavori di risistemazione, pertanto il valore del bene si arrotonda a € **80.000,00** (Euro ottantamila/00).

## LOTTO N. 2

### Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 4.000,00/mq.



Pertanto: mq. 122,40 x € 4.000,00/mq = € **489.600,00** (Euro quattrocentottantanovemilaseicento/00)

Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 27.000,00 (Euro ventisettemila/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 2.250,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 27.000,00 : 4,00% = € **675.000,00** (Euro seicentoseptantacinquemila/00).

In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di € **582.300,00** (Euro cinquecentottantaduemilatrecento/00) che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

Si ritiene di dover applicare una riduzione del valore dovuta al fatto che l'immobile è occupato.

Pertanto, applicando un abbattimento a forfait del 20%, il valore dei beni ammonta a: € 582.300,00 - 20% = C.T. € 465.840,00 (Euro quattrocentosessantacinquemilaottocentoquaranta/00), che si arrotonda a € **465.000,00 (Euro quattrocentosessantacinquemila/00).**

### LOTTO N. 3

Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 1.000,00/mq.

Pertanto: mq. 298,40 x € 1.000,00/mq = € **298.400,00** (Euro duecentonovantottomilaquattrocento/00)

Capitalizzazione dei redditi



Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 10.800,00 (Euro diecimilaottocento/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 900,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 10.800,00 : 4,00% = **€ 270.000,00** (Euro duecentosettantamila/00).

In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di **€ 284.200,00** (Euro duecentottantaquattromiladuecento/00) che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

Si ritiene di dover applicare una riduzione del valore dovuta alla presenza di irregolarità urbanistiche da sanare, pertanto il valore del bene si arrotonda a **€ 280.000,00 (Euro duecentottantamila/00)**.

#### LOTTO N. 4

##### Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 1.800,00/mq.

Pertanto: mq. 429,55 x € 1.800,00/mq = **€ 773.190,00** (Euro settecentosettantatremilacentonovanta/00)

##### Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 38.400,00 (Euro trentottomilaquattrocento/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 3.200,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 38.400,00 : 4,00% = **€ 960.000,00** (Euro novecentosessantamila/00).



In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di € **866.595,00** (Euro ottocentosessantaseimilacinquecentonovantacinque/00), che si arrotonda a € **865.000,00** (Euro ottocentosessantacinquemila/00).

## LOTTO N. 5

Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 1.600,00/mq.

Pertanto: mq. 172,80 x € 1.600,00/mq = € **276.480,00** (Euro duecentosettantaseimilaquattrocentottanta/00)

Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 15.600,00 (Euro quindicimilaseicento/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 1.300,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 15.600,00 : 4,00% = € **390.000,00** (Euro trecentonovantamila/00).

In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di € **333.240,00** (Euro trecentotrentatremiladuecentoquaranta/00) che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

Si ritiene di dover applicare una riduzione del valore dovuta alla presenza di irregolarità urbanistiche da sanare, pertanto il valore del bene si arrotonda a € **325.000,00** (Euro trecentoventicinquemila/00).

## LOTTO N. 6

Stima comparativa



In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 1.600,00/mq.

Pertanto: mq. 72,50 x € 1.600,00/mq = € **116.000,00** (Euro centosedicimila/00)

Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 6.600,00 (Euro seimilaseicento/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 550,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 6.600,00 : 4,00% = € **165.000,00** (Euro centosessantacinquemila/00).

In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di € **140.500,00** (Euro centoquarantamilacinquecento/00) che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

Si ritiene di dover applicare una riduzione del valore dovuta alla presenza di irregolarità urbanistiche da sanare, pertanto il valore del bene si arrotonda a € **135.000,00** (Euro centotrentacinquemila/00).

## LOTTO N. 7

Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 1.600,00/mq.

Pertanto: mq. 128,65 x € 1.600,00/mq = € **205.840,00** (Euro duecentocinquemilaottocentoquaranta/00)

Capitalizzazione dei redditi





Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 12.000,00 (Euro dodicimila/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 1.000,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 12.000,00 : 4,00% = € **300.000,00** (Euro trecentomila/00).

In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di € **252.920,00** (Euro duecentocinquantaduemilanovecentoventi/00) che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

Si ritiene di dover applicare una riduzione del valore dovuta alla presenza di irregolarità urbanistiche da sanare, pertanto il valore del bene si arrotonda a € **245.000,00 (Euro duecentoquarantacinquemila/00)**.

## LOTTO N. 8

### Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 1.600,00/mq.

Pertanto: mq. 218,65 x € 1.600,00/mq = € **349.840,00** (Euro trecentoquarantanovemilaottocentoquaranta/00)

### Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 19.200,00 (Euro diciannovemiladuecento/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 1.600,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 19.200,00 : 4,00% = € **480.000,00** (Euro quattrocentottantamila/00).



In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di **€ 414.920,00** (Euro quattrocentoquattordicimilanovecentoventi) che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

Si ritiene di dover applicare una riduzione del valore dovuta alla presenza di irregolarità urbanistiche da sanare, pertanto il valore del bene si arrotonda a **€ 410.000,00 (Euro quattrocentodiecimila/00)**.

LOTTI N. 9 – 10 – 11 – 12 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21

Stima comparativa

Trattasi di posti auto con superfici variabili da 12,00 mq. a 16,50 mq., ognuno di essi idoneo per l'alloggiamento di una sola autovettura, pertanto è stato attribuito a tutti lo stesso valore a prescindere dall'effettiva dimensione, assumendo una superficie media di riferimento di mq. 14,80.

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 400,00/mq.

Pertanto: mq. 14,80 x € 400,00/mq = **€ 5.920,00** (Euro cinquemilanovecentoventi/00)

Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 240,00 (Euro duecentoquaranta/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 20,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 240,00 : 4,00% = **€ 6.000,00** (Euro seimila/00).

In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di **€ 5.960,00** (Euro



cinquemilanovecentosessanta/00), che si arrotonda a **€ 6.000,00 (Euro seimila/00)**, che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

## LOTTO N. 13

Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 400,00/mq.

Pertanto: mq. 34,60 x € 400,00/mq = **€ 13.840,00** (Euro tredicimilaottocentoquaranta/00)

Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 600,00 (Euro seicento/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 50,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 600,00 : 4,00% = **€ 15.000,00** (Euro quindicimila/00).

In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di **€ 14.420,00** (Euro quattordicimilaquattrocentoventi/00), che si arrotonda a **€ 14.000,00 (Euro quattordicimila/00)**, che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

## LOTTO N. 22

Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 400,00/mq.



Pertanto: mq. 19,75 x € 400,00/mq = € **7.900,00** (Euro settemilanovecento/00)

#### Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 300,00 (Euro trecento/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 25,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 300,00 : 4,00% = € **7.500,00** (Euro settemilacinquecento/00).

In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di € **7.700,00 (Euro settemilasettecento/00)**, che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

#### LOTTO N. 23

#### Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 750,00/mq.

Pertanto: mq. 123,00 x € 750,00/mq = € **92.250,00** (Euro novantaduemiladuecentocinquanta/00)

#### Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 4.800,00 (Euro quattromilaottocento/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 400,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 4.800,00 : 4,00% = € **120.000,00** (Euro centoventimila/00).



In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di € **106.125,00** (Euro centoseimilacentovecinque/00) che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.

Si ritiene di dover applicare una riduzione del valore dovuta alla presenza di irregolarità urbanistiche da sanare, pertanto il valore del bene si arrotonda a € **100.000,00 (Euro centomila/00)**.

## LOTTO N. 24

Stima comparativa

In particolare si stima che immobili analoghi per caratteristiche e tipologia possano avere sul mercato immobiliare attuale un valore di € 750,00/mq.

Pertanto: mq. 113,70 x € 750,00/mq = € **85.275,00** (Euro ottantacinquemiladuecentosettantacinque/00)

Capitalizzazione dei redditi

Considerando un contratto di locazione medio, insistente sull'unità in oggetto, con una rendita annua di € 4.560,00 (Euro quattromilacinquecentosessanta/00) derivante da un canone di locazione mensile di € 380,00 e assumendo un saggio di capitalizzazione del 4,00%, si ottiene un valore di € 4.560,00 : 4,00% = € **114.000,00** (Euro centoquattordicimilamila/00).

In conclusione, operando una media tra i due metodi estimativi sopra proposti, si ottiene un valore di € **99.637,50** (Euro novantanovemilaseicentotrentasette/50) che rappresenta il valore dell'immobile finito, in buone condizioni, libero e non locato.



Considerando lo stato attuale dell'unità immobiliare, si ritiene di dover applicare una riduzione del valore dovuta alle spese da sostenere per completare i lavori di finitura, che ammonteranno a circa € 35.000,00.

Pertanto, il valore del bene ammonta a € 99.637,50 – 35.000,00 = € **64.637,50** (Euro sessantaquattromilaseicentotrentasette/50), che si arrotonda a € **65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)**.

## LOTTO N. 25

La stima del terreno, eseguita sulla base dei Valori Agricoli Medi riferiti alla Regione Agraria n. 4 riportati nella tabella fornita dalla Provincia di Siena Commissione Espropri, aggiornata al 2018, determina un valore di:

Seminativo                      Ha 00.02.00 x € 10.667,52/Ha = € 213,35

In considerazione dell'esigua dimensione dell'appezzamento di terreno e la sua adiacenza a 2 resedi urbani, si ritiene congruo attribuire al lotto un valore complessivo a corpo di € **4.000,00 (Euro quattromila/00)**.

Si segnala che il presente elaborato, inviato ai creditori, al debitore esecutato e all'IVG, viene depositato in versione integrale completa di allegati.

### ALLEGATI:

- A. Documentazione fotografica lotto 1;
- B. Documentazione fotografica lotto 2;
- C. Documentazione fotografica lotto 3;
- D. Documentazione fotografica lotto 4;
- E. Documentazione fotografica lotti 5 – 6 – 7;
- F. Documentazione fotografica lotto 8;



- G. Documentazione fotografica lotti 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 –  
17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22;
- H. Documentazione fotografica lotto 23;
- I. Documentazione fotografica lotto 24;
- J. Documentazione fotografica lotto 25;
- K. Estratti di mappa;
- L. Planimetria catastale lotto 1;
- M. Planimetria catastale ed elaborato planimetrico lotto 2;
- N. Planimetria catastale lotto 3;
- O. Planimetria catastale ed elaborato planimetrico lotto 4;
- P. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico lotti 5 – 6 – 7 – 8;
- Q. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico lotti da 9 a 22;
- R. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico lotti 23 – 24;
- S. Visure catastali;
- T. Copia titolo di provenienza lotti 1 – 23 – 24;
- U. Copia titolo di provenienza lotti 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 –  
12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 - 25;
- V. Copia Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di San Gimignano  
lotto 2;
- W. Copia Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di San Gimignano  
lotto 3;
- X. Copia Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Poggibonsi lotto  
4;
- Y. Copia Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Poggibonsi lotti 5  
– 6 – 7;



- Z. Copia Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Poggibonsi lotto 8;
- AA. Copia Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Poggibonsi lotti 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22;
- BB. Copia Pratiche Edilizie depositate presso il Comune di Sovicille lotti 23 - 24;
- CC. Richiesta di Certificato Destinazione Urbanistica lotto 25;
- DD. Copia del verbale d'accesso lotto 1;
- EE. Copia del verbale d'accesso lotto 2;
- FF. Copia del verbale d'accesso lotto 3;
- GG. Copia del verbale d'accesso lotto 4;
- HH. Copia del verbale d'accesso lotti 5 – 6 – 7 – 8;
- II. Copia del verbale d'accesso lotti 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22;
- JJ. Copia del verbale d'accesso lotti 23 – 24 – 25;
- KK. Attestato di Prestazione Energetica APE lotto 1;
- LL. Attestato di Prestazione Energetica APE lotto 2;
- MM. Attestato di Prestazione Energetica APE lotto 3;
- NN. Attestato di Prestazione Energetica APE lotto 4;
- OO. Attestato di Prestazione Energetica APE lotto 5;
- PP. Attestato di Prestazione Energetica APE lotto 6;
- QQ. Attestato di Prestazione Energetica APE lotto 7;
- RR. Attestato di Prestazione Energetica APE lotto 8;
- SS. Attestato di Prestazione Energetica APE lotto 23;





TT. Dichiarazione del [REDACTED] relativa al debito della [REDACTED]

[REDACTED] per il lotto 4;

UU. Dichiarazione del [REDACTED] relativa al debito della [REDACTED]

[REDACTED] per i lotti 5 – 6 – 7;

VV. Dichiarazione della [REDACTED] relativa al debito della [REDACTED]

[REDACTED] per i lotti da 9 a 22.

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della  
S. V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento o integrazione in merito.

Siena, lì 20/06/2019

**IL CTU**

**Geom. Fabrizio ROSSI**

