

Tribunale di Siena

Stima del valore degli immobili acquisiti all'attivo fallimentare (art. 107 L.F.)

Fallimento "PORTA TUFI S.r.l. in liquidazione"

Sentenza n° 66/2019 - Fallimento n° 63/2019

Giudice Delegato Dott.ssa Valentina Lisi

Curatore Avv. Lara Morgantini

Ubicazione

Strada dei Tufi n°1-3-5-5a-5b-5c-5d-5e – Siena (SI)



Il Tecnico

Geom. Michele Innocenti

.....

Chiusi (SI), 08/09/2021

Perizia di Stima

*Il Sottoscritto **Geom. Michele Innocenti**, nato a Siena il 14/04/1975 e residente in Chiusi (SI) – Via Fiorenzuola n°5 – Libero Professionista, con Studio posto in Chiusi (SI) – Via Carlo Pisacane n°21 – Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n°1013, a seguito della nomina avvenuta in data **24/02/2021** dal Curatore **Avv. Lara Morgantini**, ed a seguito del sopralluogo iniziale avvenuto in data **05/03/2021**, ha proceduto alla redazione della presente Stima Immobiliare per la Valutazione del Compendio Immobiliare oggetto del fallimento.*

Premessa

*La presente Perizia è stata redatta rispondendo ai quesiti posti dal Giudice Delegato **Dott.ssa Valentina Lisi** e seguendo puntualmente l'ordine con il quale essi sono stati formulati. Essendo il bene oggetto di stima costituito da numerose unità immobiliari si sono creati dei Lotti di Vendita composti principalmente dalle unità residenziali e direzionali, alle quali sono state abbinate le relative cantine ed i garage o posti auto. Mentre sono stati creati dei Lotti di Vendita specifici per i garage e posti auto rimanenti. Il tutto come meglio riportato negli Allegati "1 e 2". Per ogni Lotto è stata redatta una specifica Perizia di Stima, nella quale è stato individuato il giusto valore di mercato per consentire la vendita separata di ogni Lotto.*

Descrizione Generale

Il compendio immobiliare oggetto della presente Perizia è di proprietà della Soc. Porta Tufi S.r.l., ed è ubicato al civico n°3 della Strada dei Tufi, a pochi passi da Porta Tufi, una delle Porte d'ingresso al Centro Storico della città di Siena. Il complesso immobiliare è stato in precedenza utilizzato come Ospedale ed intitolato ad A. Sclavo. Successivamente alla vendita dell'anno 2005 in favore della Soc. Porta Tufi S.r.l., su di esso è iniziato un processo di recupero che ha portato alla sua riconversione da Ospedale ad unità abitative Residenziali con alcune unità Direzionali disposte lungo Via dei Tufi in prossimità del cancello d'ingresso principale. Per soddisfare al requisito del rapporto tra unità residenziali e spazi a parcheggio, è stato realizzato un garage interrato su tre livelli al di sotto dell'ampia corte sul fronte principale del fabbricato, corte che è stata fedelmente ricostruita allo stato antecedente i lavori.

Il compendio immobiliare risulta ubicato in posizione strategica, difatti nonostante esso sia situato immediatamente al di fuori dalle mura del Centro Storico è facilmente raggiungibile dalle strade di grande comunicazione verso Roma, Firenze e Grosseto. Inoltre subito all'interno di Porta Tufi è

presente il grande parcheggio “Il Campo” e l’Università di Giurisprudenza, e la Centralissima Piazza del Campo è raggiungibile in pochi minuti di cammino.

Il complesso immobiliare è costituito da un grande corpo di fabbrica principale, un’abitazione indipendente ubicata sull’area nord-est della corte condominiale, due corpi speculari ai lati del cancello d’ingresso ed un ulteriore fabbricato ubicato lungo Strada dei Tufi. Il corpo principale è interamente destinato alle abitazioni ed alle relative cantine con i garages ed i posti auto collocati nei tre livelli dell’autorimessa interrata con ingresso carrabile dalla Strada dei Tufi. I due fabbricati speculari posti ai lati del cancello principale si sviluppano su un unico livello fuori terra ed hanno ingresso dalla corte del fabbricato, quello di sinistra adibito ad ufficio, mentre quello di destra adibito ad abitazione del custode. Il corpo distaccato ubicato in aderenza alla rampa d’ingresso dei garages risulta in corso di ristrutturazione da adibire ad Uffici. In ultimo il fabbricato posto sul lato nord-est della corte condominiale è costituito da due edifici, ambedue in corso di ristrutturazione, da adibire ad abitazione per quanto riguarda l’edificio più grande ed annesso per quanto riguarda il fabbricato più piccolo.

Il fabbricato è dislocato su quattro livelli fuori terra sul fronte principale, per poi arrivare a sei livelli fuori terra sul retro e sul lato destro in virtù del terreno degradante verso Est. Il terreno che proprio sul lato Est accentua il suo grado di inclinazione è stato sistemato a gradoni, dove sono state impiantate numerose essenze arboree e dove sono stati realizzati vari percorsi pedonali lungo tutto il versante. Mentre l’area sud del parco risulta più pianeggiante e dotata di numerose alberature di Leccio preesistenti, inoltre è stata realizzata un’area giochi attrezzata di uso esclusivo dei condomini. Gli ingressi al fabbricato sono raggiungibili sia pedonalmente che con mezzi carrabili, previo passaggio dal cancello d’ingresso automatico. Il corpo di fabbrica principale è dotato di tre scale interne che collegano i vari piani del fabbricato, ogni piano è costituito da un ampio corridoio a “T” che consente l’ingresso alle unità abitative. I due ascensori presenti sono collocati sull’incrocio tra le due ali del fabbricato e raccordano tutti i livelli. Mediante un percorso pedonale interno dal livello S1 si può raggiungere l’autorimessa interrata, raggiungibile anche da scala esterna presente sulla corte condominiale e coperta da una struttura in metallo e vetro.

Descrizione Tecnica

La struttura risale agli anni '30 e risulta realizzata in muratura portante di mattoni pieni e con solai in latero-cemento. Gli infissi esterni e gli avvolgibili sono di nuova fattura e tutti realizzati in legno, le pareti esterne sono in parte intonacate ed in parte con il mattone a faccia-vista, il tutto mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche presenti prima dell’intervento di recupero.

La tipologia strutturale dell’edificio, pur vincolante dal punto di vista statico, ha consentito la creazione di unità residenziali di varia tipologia e grandezza, che vanno dal semplice Monolocale

ai tre Attici dotati di enormi terrazzi che consentono una veduta esclusiva su parte del Centro Storico di Siena. Le unità residenziali con ingresso dai corridoi interni sono tutte dotate di portoni di Sicurezza e dal punto di vista del contenimento energetico le pareti esterne sono state isolate con sistema a cappotto interno.

Dal punto di vista impiantistico tutte le abitazioni e gli uffici sono collegati alla pubblica fognatura ed al pubblico acquedotto, mentre per il sistema di riscaldamento e per l'impianto A.C.S. è stato scelto di collegare ciascuna unità immobiliare ad una linea esterna di "teleriscaldamento" che consente la gestione autonoma dei consumi, per ovviare all'installazione di numerosi generatori indipendenti.

Le finiture interne previste, e ravvisabili sugli appartamenti quasi completati, risultano di buona fattura e prevedevano l'installazione di parquet su tutti i locali, ad eccezione dei bagni dove sono previsti pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato o travertino. Le porte interne sono previste in legno massello e gli infissi esterni in legno sono dotati di doppio vetro atto a soddisfare il contenimento energetico.

Descrizione Proprietà Porta Tufi S.r.l.

La Soc. Porta Tufi S.r.l., in qualità di proprietaria dell'intero compendio, ha venduto nel corso degli anni circa la metà delle unità residenziali presenti, mentre le restanti non sono state definitivamente completate in attesa eventuali acquirenti. A seguito della Dichiarazione di Fallimento del 18/12/2019 molte delle unità residenziali risultano parzialmente completate e per altre mancano alcune opere di finitura, mentre l'autorimessa interrata risulta completamente ultimata sia nelle parti condominiali sia in quelle esclusive.

Con la Dichiarazione di Fallimento alla Soc. Porta Tufi S.r.l risultano ad essa intestate le seguenti proprietà:

- N° 44 unità immobiliari Residenziali;*
- N° 3 unità immobiliari Direzionali con cantine esclusive;*
- N° 43 Cantine;*
- N° 49 Garage;*
- N° 17 Posti Auto in Garage Comune;*
- N°1 Magazzino / Locale Tecnico;*
- N°1 Locale Tecnico;*
- N°1 Locale Tecnico (impianto decompressione GAS Metano)*

Da queste proprietà devono essere estrapolate le proprietà per le quali sono in essere dei Preliminari di Compravendita stipulati in precedenza, e per le quali non si è proceduto alla redazione di Perizia di Stima. Tali Contratti Preliminari sono:

- *Preliminare di Compravendita:*
Posto Auto in Garage Comune – Sub. n°303.
- *Preliminare di Compravendita:*
Appartamento – Sub. n° 354
Cantina – Sub. n° 144
Posto Auto in Garage Comune – Sub. n°301.
- *Preliminare di Compravendita:*
Appartamento – Sub. n° 83
Cantina – Sub. n° 150
Garage esclusivo – Sub. n°263.
- *Preliminare di Compravendita:*
Appartamento – Sub. n° 83
Cantina – Sub. n° 151
- *Preliminare di Compravendita:*
Appartamento – Sub. n° 358

Alla luce di quanto descritto in precedenza il sottoscritto ha provveduto a comporre dei Lotti che permettessero una vendita separata. I Lotti sono composti nel seguente modo e sono meglio descritti nella Tabella Riepilogativa dell'Allegato "1".

- *N° 4 Lotti costituiti da; Appartamento – Cantina – Garage – Posto Auto;*
- *N° 35 Lotti costituiti da; Appartamento – Cantina – Garage;*
- *N° 1 Lotti costituito da; Abitazione isolata con Annesso (ambidue in corso di costruzione);*
- *N° 1 Lotti costituito da; Ufficio – Cantina – Resede Esclusivo (Area di Parcheggio);*
- *N° 2 Lotti costituito da; Ufficio (Edificio in corso di costruzione) – Cantine – Resede;*
- *N° 9 Lotti costituiti da; Garage Esclusivi;*
- *N° 11 Lotti costituiti da; Posti Auto in Autorimessa Interrata;*
- *N° 1 Lotti costituito da; Cantina al Piano S1.*

Per quanto riguarda gli altri immobili di seguito elencati si precisa che non possono essere ceduti a terzi in quanto sono stati predisposti per rimanere a servizio delle porzioni comuni, oppure ospitano delle dotazioni impiantistiche comuni.

- *N° 1 Lotti costituito da; Locale Tecnico – F. 88, P. 11, S. 307;*
- *N° 1 Lotti costituito da; Magazzino al Piano S1 – F. 88, P. 11, S. 236;*
- *N°1 Locale Tecnico (impianto decompressione GAS Metano) – F. 88, P. 11, S. 349.*

Si precisa che per quanto riguarda le Cantine poste ai livelli S1 e S2, esse contengono delle dotazioni impiantistiche che le collegano in modo esclusivo al rispettivo Appartamento. Visto che allo stato dei luoghi le forniture di Acqua ed Energia Elettrica risultano inattive per i lotti in vendita, non è stato possibile verificare l'effettiva corrispondenza impiantistica tra Cantina ed

Appartamento. Pertanto per il corretto abbinamento si è proceduto reperendo i dati dalla documentazione agli Atti del Fallimento, nella quale risultavano elencati gli Appartamenti con abbinata le relative Cantine.

Si precisa inoltre che alla data della presente perizia non è stato possibile accedere all'interno di tutte le Cantine e di tutti i Garage, in quanto tra le chiavi messe a disposizione dal Fallimento non sono state reperite quelle necessarie per aprire tutti gli immobili. Pertanto si è proceduto alla stima per analogia di finiture e di dotazioni con gli immobili adiacenti aventi le stesse caratteristiche tipologiche e di utilizzo.

Elenco Quesiti formulati e Risposte di carattere Generale

Quesito n°1:

“Eseguiti gli opportuni sopralluoghi ed esaminata tutta la documentazione, descriva gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento, indicandone l'ubicazione, almeno tre confini ed i relativi dati catastali; qualora gli immobili non risultino totalmente o parzialmente accatastati, indichi i dati del suolo sul quale risultano costruiti i fabbricati ed indichi se lo stato di fatto delle unità immobiliari è conforme o meno alle planimetrie catastali; specificando altresì se sussistono altri beni intestati alla società fallita Porta Tufi S.r.l..”

Risposta:

Tutti gli immobili che costituiscono la proprietà Porta Tufi S.r.l. sono regolarmente accatastati al Catasto Fabbricati. Per le specifiche identificazioni catastali e per la verifica della loro conformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale, si rimanda alla risposta data all'interno di ciascun Lotto di Vendita.

Quesito n°2:

“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente censite.”

Risposta:

Per la presente si rimanda alla risposta data all'interno di ciascun Lotto di Vendita.

Quesito n°3:

“Dica se degli immobili oggetto di vendita, la società fallita Porta Tufi S.r.l. ne risulti unica proprietaria o per quota indivisa.”

Risposta:

Per gli immobili oggetto di stima, la Soc. Porta Tufi S.r.l. risulta essere l'unica proprietaria.

Quesito n°4:

“Verifichi la continuità delle trascrizioni, risalendo sino alla prima ultraventennale a far data dalla dichiarazione di fallimento (18/12/2019), indicando analiticamente tutti i passaggi di proprietà succedutisi ed evidenziando altresì se medio tempore vi siano state variazioni dei dati catastali; rediga all'uopo un prospetto riassuntivo iniziando dall'acquisto a favore della fallita e procedendo a ritroso fino a coprire il ventennio utile.”

Risposta:

La Soc. Porta Tufi S.r.l. ha acquistato il compendio immobiliare identificato al Foglio n°88 Particella n°11 Subalterni n°6-7 in data 27/06/2005, ed a seguito della ristrutturazione iniziata nell'anno 2017 il complesso è stato suddiviso con nuovi Subalterni. I passaggi di proprietà intercorsi nel ventennio antecedente alla data della Dichiarazione di Fallimento sono rappresentati nel seguente prospetto riassuntivo:

1) 18/12/2019 Dichiarazione di Fallimento

Proprietà = Porta Tufi S.r.l.

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11, Subalterni dal n°9 al n°348;

2) 27/10/2011 Variazione Catastale

Proprietà = Porta Tufi S.r.l.

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11,

Variazione = da Subalterni n°6 e 8 a Subalterni da n°9 a n°348;

3) 24/01/2011 Variazione Catastale

Proprietà = Porta Tufi S.r.l.

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11,

Variazione = da Subalterni n°6 e 7 a Subalterni da n°6 e 8;

4) 27/06/2005 Passaggio di proprietà

Nuova Proprietà = Porta Tufi S.r.l.

Proprietà precedente = Azienda Ospedaliera Senese

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11, Subalterni n°6 e n°7;

5) 01/06/2005 Variazione Catastale

Proprietà = Azienda Ospedaliera Senese

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11

Variazione = da Subalterni n°1-2-3-4-5 a Subalterni da n°6 e 7;

6) 20/08/1998 Passaggio di proprietà

Nuova Proprietà = Azienda Ospedaliera Senese

*Proprietà precedente = Comune di Siena (con vincolo all'U.S.L. Area Senese 30) per ½ e
Isolani Rolando per 1/2*

Dati Catastali = Foglio n°88, Particella n°11, Subalterni n°1-2-3-4-5.

Quesito n°5:

“Verifichi se alla data della trascrizione della sentenza di fallimento gravavano sugli immobili colpiti, diritti reali a favore di terzi; indichi altresì l’eventuale esistenza e durata di diritti personali di godimento, precisandone lo stato di possesso ed accertamento se l’immobile risulta libero od effettivamente occupato da terzi e l’esistenza o meno di un titolo di occupazione, con particolare riferimento a contratti registrati in data antecedente alla dichiarazione di fallimento.”

Risposta:

Per la presente si rimanda alla risposta data all’interno di ciascun Lotto di Vendita.

Quesito n°6:

“Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni il certificato di destinazione urbanistica.”

Risposta:

L’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale risulta quella Residenziale. Non risulta necessaria la richiesta del C.D.U. per le corti esterne esclusive in quanto aventi superficie inferiore a 5.000,00 mq. Per quanto riguarda la corte esterna condominiale, pur essendo maggiore dei 5.000,00 mq è pur sempre un bene Comune, e comunque in caso di trasferimento pro quota la superficie massima da assegnare a ciascun immobile sarebbe minore di 5.000,00 mq. Pertanto non si ritiene necessaria l’acquisizione del C.D.U..

Quesito n°7:

“Accerti, con riferimento alle leggi sulla conformità edilizia-urbanistica, in quale epoca fu realizzato l’immobile, gli estremi del provvedimento abilitativo di costruzione, la sua effettiva conformità al medesimo ed agli strumenti urbanistici; le eventuali modifiche subite dal fabbricato nel corso del tempo, con gli estremi degli atti amministrativi che le hanno autorizzate; la presenza di irregolarità edilizie e/o urbanistiche, la procedura per la loro eventuale sanatoria e la presumibile spesa occorrente per ottenerla; l’esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.”

Risposta:

Il fabbricato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 ed acquistato dalla Società Porta Tufi S.r.l. in data 27/06/2005 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- *Delibera Autorizzativa della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del 22-10-2003;*
- *Piano di Recupero del 07/07/2005 ed approvato con Delibera Consiliare n°109 del 04-04-2006;*
- *Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Siena in data 27-10-2006;*
- *D.I.A. pratica n°44556 prot. 60793 del 30/11/2006;*
- *D.I.A. pratica n°47143 prot. 49879 del 09/10/2007;*

- D.I.A. in Variante pratica n°49808 prot. 46051 del 05/08/2008;
- D.I.A. in Variante pratica n°51462 prot. 17525 del 30/03/2009;
- D.I.A. pratica n°51870 prot. 28601 del 20/05/2009 (Manut. Straord. Conduttura Fognaria);
- D.I.A. in Variante pratica n°53893 prot. 4790 del 26/01/2010;
- D.I.A. in Variante pratica n°55518 prot. 39588 del 21/07/2010 (Costruzione Autorimessa);
- D.I.A. in Variante pratica n°56764 prot. 61945 del 02/12/2010;
- D.I.A. in Variante pratica n°57885 prot. 17381 del 14/04/2011 (Variante Autorimessa);
- D.I.A. in Variante pratica n°58444 prot. 28799 del 14/06/2011;
- S.C.I.A. per completamento opere, pratica n°60510 prot. 6974 del 12-02-2012.

Per la verifica della conformità urbanistica delle singole porzioni si rimanda alla risposta data all'interno di ciascun Lotto di Vendita.

Quesito n°8:

“Indichi se sui beni gravano vincoli o oneri artistici, storici, alberghieri, ovvero di natura condominiale che debbano restare a carico dell'Acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla altitudine edificatoria degli stessi beni e quelli che al contrario saranno cancellati ovvero risulteranno a lui opponibili; espliciti ancora se vi siano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.”

Risposta:

La Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali, con Delibera del 22/10/2003 e trascritta al registro particolare con n°348 del 17/01/2004, ha dichiarato il compendio immobiliare in oggetto come fabbricato di “particolare interesse storico” ai sensi del D.Lgs. n°42 del 22/01/2004, ed assoggettato a vincolo con le conseguenti prescrizioni di cui alla sopra citata Delibera del 22/10/2003 e modificata con comunicazione della Soprintendenza di Siena in data 08/02/2011. Pertanto in esecuzione degli Articoli n°59 e successivi del D.Lgs. n°42/2004, Gli Atti di Compravendita degli immobili che compongono il fabbricato verranno notificati alla competente Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio delle province di Siena e Grosseto entro trenta giorni dalla data dell'Atto stesso. Il tutto al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti indicati nelle citate disposizioni.

Nello specifico il fabbricato è sottoposto ai seguenti vincoli:

- *Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L. n°42/2004 del 22/01/2004 Art.136, in quanto edificio di particolare interesse storico-artistico.*
- *Vincolo Monumentale Elementi Areali, Ln 1089/1939 D.Lgs 42/2004 Art. 10 e 11.*

La cartografia dei suddetti vincoli è consultabile all'Allegato “3” della presente Perizia.

Quesito n°9:

“Dica se il trasferimento degli immobili acquisiti all'attivo del fallimento è soggetto al pagamento dell'I.V.A. da parte dell'aggiudicatario.”

Risposta:

Il trasferimento degli immobili oggetto di Perizia è soggetto al pagamento di I.V.A..

Quesito n°10:

“Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) delle quali andrà ordinata la cancellazione.”

Risposta:

Dopo aver eseguito la verifica in modalità telematica si riportano le seguenti Iscrizioni per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione.

Anno 2005 – Iscrizione n°2542 del 06/09/2005

A Favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Contro: PORTA TUFİ S.r.l.

Oggetto: Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario – Tota 54.400.000,00 €

Immobile n°1 - Comune di Siena Strada dei Tufi n°1

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°6

Immobile n°2 - Comune di Siena Strada dei Tufi n°1

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°7

Cancellazioni:

- Cancellazione Parziale in data 27/12/2011;*
- Cancellazione Parziale in data 28/12/2017;*
- Cancellazione Parziale in data 20/04/2018;*
- Cancellazione Parziale in data 07/01/2020;*

Anno 2014 – Iscrizione n°744 del 27/06/2014

A Favore: CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERATIVO – S.C.

Contro: PORTA TUFİ S.r.l.

Oggetto: Ipoteca Volontaria a Garanzia di Apertura Credito – Tota 1.000.000,00 €

Immobile n°1 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°28

Immobile n°2 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°30

Immobile n°3 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°29

Immobile n°4 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°31

Immobile n°5 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°32

Immobile n°6 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°33

Immobile n°7 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°40

Immobile n°8 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°41

Immobile n°9 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°236

Anno 2015 – Iscrizione n°339 del 20/03/2015

A Favore: CONDOMINIO PALAZZO DEI TUFI

Contro: PORTA TUFI S.r.l.

Oggetto: Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo n°281 – Tota 66.801,03 €

Immobile n°1 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°28

Immobile n°2 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°29

Immobile n°3 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°30

Immobile n°4 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°31

Immobile n°5 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°32

Immobile n°6 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°33

Immobile n°7 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°39

Immobile n°8 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°40

Immobile n°9 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°41

Immobile n°10 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°42

Immobile n°11 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°43

Immobile n°12 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°47

Immobile n°13 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°53

Immobilabile n°14 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°54

Immobilabile n°15 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°55

Immobilabile n°16 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°56

Immobilabile n°17 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°58

Immobilabile n°18 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°59

Immobilabile n°19 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°38

Immobilabile n°20 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°63

Immobilabile n°21 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°65

Immobilabile n°22 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°75

Immobilabile n°22 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°75

Immobilabile n°23 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°76

Immobilabile n°24 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°77

Immobilabile n°24 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°77

Immobilabile n°25 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°81

Immobilabile n°26 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°82

Immobilabile n°27 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°83

Immobilabile n°28 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°84

Immobilabile n°29 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°87

Immobile n°30 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°88

Immobile n°31 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°89

Immobile n°32 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°93

Immobile n°33 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°96

Immobile n°34 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°97

Immobile n°35 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°100

Immobile n°36 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°101

Immobile n°37 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°102

Immobile n°38 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°103

Immobile n°39 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°104

Immobile n°40 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°105

Immobile n°41 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°107

Immobile n°42 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°109

Immobile n°43 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°110

Immobile n°44 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°116

Immobile n°45 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°118

Immobile n°46 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°119

Immobile n°47 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°120

Immobilabile n°48 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°121

Immobilabile n°49 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°123

Immobilabile n°50 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°124

Immobilabile n°51 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°126

Immobilabile n°52 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°131

Immobilabile n°53 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°135

Immobilabile n°54 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°136

Immobilabile n°55 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°137

Immobilabile n°56 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°138

Immobilabile n°57 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°139

Immobilabile n°58 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°140

Immobilabile n°59 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°142

Immobilabile n°60 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°143

Immobilabile n°61 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°144

Immobilabile n°62 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°145

Immobilabile n°63 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°146

Immobilabile n°64 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°147

Immobilabile n°65 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°148

Immobilabile n°66 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°149

Immobilabile n°67 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°150

Immobilabile n°68 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°151

Immobilabile n°69 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°152

Immobilabile n°70 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°153

Immobilabile n°71 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°155

Immobilabile n°72 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°156

Immobilabile n°73 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°157

Immobilabile n°74 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°159

Immobilabile n°75 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°160

Immobilabile n°76 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°161

Immobilabile n°77 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°163

Immobilabile n°78 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°164

Immobilabile n°79 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°165

Immobilabile n°80 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°167

Immobilabile n°81 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°170

Immobilabile n°82 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°172

Immobilabile n°83 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°173

Immobilabile n°84 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°174

Immobilabile n°85 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°175

Immobilabile n°86 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°176

Immobilabile n°87 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°177

Immobilabile n°88 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°189

Immobilabile n°89 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°190

Immobilabile n°90 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°191

Immobilabile n°91 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°192

Immobilabile n°92 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°193

Immobilabile n°93 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°196

Immobilabile n°94 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°198

Immobilabile n°95 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°199

Immobilabile n°96 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°200

Immobilabile n°97 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°208

Immobilabile n°98 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°209

Immobilabile n°99 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°210

Immobilabile n°100 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°211

Immobilabile n°101 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°212

Immobilabile n°102 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°214

Immobilabile n°103 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°225

Immobilabile n°104 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°227

Immobilabile n°105 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°230

Immobilabile n°106 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°231

Immobilabile n°107 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°232

Immobilabile n°108 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°233

Immobilabile n°109 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°234

Immobilabile n°110 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°238

Immobilabile n°111 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°239

Immobilabile n°112 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°240

Immobilabile n°113 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°241

Immobilabile n°114 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°242

Immobilabile n°115 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°249

Immobilabile n°116 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°250

Immobilabile n°117 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°251

Immobilabile n°118 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°252

Immobilabile n°119 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°263

Immobilabile n°120 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°264

Immobilabile n°121 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°266

Immobilabile n°122 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°270

Immobilabile n°123 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°271

Immobilabile n°124 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°272

Immobilabile n°125 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°273

Immobilabile n°126 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°274

Immobilabile n°127 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°278

Immobilabile n°128 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°280

Immobilabile n°129 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°281

Immobilabile n°130 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°282

Immobilabile n°131 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°292

Immobilabile n°132 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°293

Immobilabile n°133 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°294

Immobilabile n°134 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°295

Immobilabile n°135 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°296

Immobilabile n°136 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°297

Immobilabile n°137 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°236

Immobilabile n°138 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°307

Immobilabile n°139 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°194

Immobilabile n°140 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°201

Immobilabile n°141 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°205

Immobilabile n°142 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°215

Immobilabile n°143 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°216

Immobilabile n°144 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°218

Immobilabile n°145 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°219

Immobilabile n°146 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°247

Immobilabile n°147 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°258

Immobilabile n°148 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°262

Immobilabile n°149 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°269

Immobilabile n°150 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°276

Immobilabile n°151 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°229

Immobilabile n°152 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°299

Immobilabile n°153 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°300

Immobilabile n°154 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°305

Immobilabile n°155 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°302

Immobile n°156 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°303

Immobile n°157 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°304

Immobile n°158 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°112

Immobile n°159 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°114

Immobile n°160 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°115.

Si riportano inoltre le seguenti Trascrizioni:

Anno 2005 – Trascrizione n°1605 del 14/03/2005

A Favore: PORTA TUFİ S.r.l.

Contro: AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SENESE

Oggetto: Preliminare di Vendita

Immobile n°1 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°10 Subalterno n°1

Immobile n°2 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11

Immobile n°3 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°10 Subalterno n°2

Immobile n°4 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°13

Immobile n°5 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°14

Immobile n°6 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Terreni Foglio n°88 Particella n°10

Immobile n°7 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Terreni Foglio n°88 Particella n°11

Immobile n°8 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Terreni Foglio n°88 Particella n°12

Immobile n°9 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Terreni Foglio n°88 Particella n°13

Immobile n°10 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Terreni Foglio n°88 Particella n°14

Anno 2005 – Trascrizione n°3949 del 29/06/2005

A Favore: *PORTA TUFI S.r.l.*

Contro: *AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA SENESE*

Oggetto: *Compravendita*

Immobilabile n°1 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°6

Immobilabile n°2 - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n°7

Anno 2020 – Trascrizione n°930 del 19/02/2020 (Dichiarazione di Fallimento)

A Favore: *MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'*

PORTA TUFI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Contro: *PORTA TUFI S.r.l. IN LIQUIDAZIONE*

Oggetto: *Sentenza Dichiarativa di Fallimento*

Immobilabile - Comune di Siena Strada dei Tufi

Catasto Fabbricati Foglio n°88 Particella n°11 Subalterno n° (Stessi Subalterni riportati nell'Iscrizione n°339 del 20/03/2015 sopra elencata).

Quesito n°11:

“Precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, e la loro rispondenza alla vigente normativa, e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.”

Risposta:

Per le precisazioni formulate in questo quesito si rimanda alla risposta data all'interno di ciascun Lotto di Vendita.

Quesito n°12:

“Determini il valore attuale dei beni acquisiti all'attivo del fallimento, indicando i criteri di stima seguiti, considerata anche l'incidenza negativa delle eventuali irregolarità accertate.”

Risposta:

Metodo di Stima Applicato

La determinazione del Valore Finale viene eseguita mediante l'attribuzione dei coefficienti di differenziazione per ogni immobile. Inoltre alle superfici accessorie viene attribuita una percentuale di ragguaglio per rapportarle a quelle dell'unità principale. Così facendo sarà determinata una superficie totale unica alla quale sarà applicato il più probabile Valore Commerciale della zona.

Valutazioni in merito all'andamento del Mercato Immobiliare

Le quotazioni di mercato per gli immobili presenti nell'area di riferimento sulla quale sono presenti i beni oggetto di Perizia, derivanti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, hanno evidenziato i valori di seguito riportati:

Valori Medi Compravendita OMI (2° Semestre 2020):

Abitazioni Civili = 2.400,00 / 3.200,00 €/Mq lordo (Stato Conservativo Normale)

Box = 1.700,00 / 2.300,00 €/Mq lordo (Stato Conservativo Normale)

Posti Auto Coperti = 1.100,00 / 1.450,00 €/Mq lordo (Stato Conservativo Normale)

Oltre alla consultazione dei Valori OMI, sono state consultate varie Agenzie Immobiliari per un confronto sui valori commerciali di immobili simili presenti in zona. Dalle stesse Agenzie è giunta conferma dell'allineamento dei valori di mercato con quelli riportati dalla banca dati OMI, il tutto imputabile all'attuale crisi del mercato immobiliare, che pur in lieve ripresa non ha generato ad oggi particolari rialzi dei valori immobiliari.

Nell'attribuzione del più probabile prezzo di mercato si è tenuto conto della posizione panoramica e di quella strategica in cui è collocato il complesso immobiliare, nonché della dotazione di un'area condominiale esterna di particolare pregio, dotata di area giochi, parco e percorsi carrabili e pedonabili interni.

Pertanto alla luce delle precedenti considerazioni si individua il più probabile prezzo di mercato all'interno della fascia di prezzo compresa tra i 2.700,00 €/mq e i 3.500,00 €/mq.

Per la valutazione specifica delle unità immobiliari si rimanda alla risposta data all'interno della Perizia redatta per ciascun Lotto di Vendita.

E' possibile verificare il valore di ciascun Lotto di Vendita ed il riepilogo generale all'interno della Tabella presente sull'Allegato "1".

Quesito n°13:

"Nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno."

Risposta:

Per la presente si rimanda alla valutazione specifica fatta all'interno della Perizia di ciascun Lotto di Vendita.

Quesito n°14:

"Nel caso di pluralità di immobili, indichi la convenienza della vendita a lotti, indicando proprietà, composizione e valore di ciascuno dei medesimi."

Risposta:

Vista la complessità del patrimonio immobiliare oggetto del fallimento, è stata scelta l'opzione della vendita in Lotti. I Lotti sono costituiti principalmente da un'Abitazione, dalla relativa Cantina e da un Garage o Posto Auto in abbinamento. La composizione dei Lotti di vendita e la stima del loro valore sono riassunti nella Tabella dell'Allegato "1".

Si precisa inoltre che, vista la diversità tipologica delle unità immobiliari e soprattutto la diversità dello stato dei luoghi verificata in fase di sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto con una valutazione analitica di tutte le opere non completate e la relativa quantificazione dei costi, per poter stimare il giusto valore del Lotto di Vendita e poter consegnare ai futuri acquirenti un quadro completo sull'effettivo stato dei beni.

Pertanto oltre alla presente è stata prodotta una Perizia di Stima completa e specifica per ciascun Lotto di Vendita, questo favorirà la consultazione dei vari Lotti e la loro individuazione all'interno del contesto generale durante la fase della Vendita Esecutiva.

Quesito n°15:

"Alleghi alla relazione scritta una planimetria degli immobili o la copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali, oltre ad idonea documentazione fotografica ritraente gli esterni e gli interni degli immobili."

Risposta:

Per la documentazione specifica delle unità immobiliari si rimanda alla risposta data all'interno della Perizia redatta per ciascun Lotto di Vendita.

Elenco degli Allegati alla Perizia Generale

Costituiscono parte integrante della presente Stima tutti i documenti inclusi negli Allegati di seguito elencati:

Allegato "1" – Tabella Riepilogativa con individuazione dei Lotti di Vendita e del relativo Valore;

Allegato "2" – Planimetrie Generali con individuazione grafica dei Lotti di Vendita;

Allegato "3" – Documentazione Fotografica del Complesso Immobiliare;

Allegato "4" – Estratti Cartografici dell'Area su cui è ubicato il compendio;

Allegato "5" – Documentazione Catastale Generale.

Congedo dell'Esperto

Il Sottoscritto Geom. Michele Innocenti, a conclusione dell'incarico svolto dichiara di aver proceduto ad espletare le seguenti prestazioni professionali:

- Redazione di sopralluoghi e rilievi all'interno ed all'esterno delle unità immobiliari;*
- Redazione di documentazione fotografica sia degli interni che degli esterni;*
- Verifica della documentazione catastale ed aggiornamento catastale di alcune unità;*
- Accesso agli Atti Amministrativi presso gli uffici Comunali;*
- Valutazione di Stima del compendio immobiliare per le porzioni riconducibili alla proprietà "Porta Tufi S.r.l."*

In riferimento alle prestazioni sopra indicate si precisa che oltre alla presente Perizia Generale si è dovuto procedere alla suddivisione in n°63 Lotti di Vendita, con la necessità di redigere una Perizia di Stima completa per ciascuno dei Lotti di Vendita creati. Tale operazione può consentire una facile lettura del Lotto d'interesse con il riferimento della Perizia Generale.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dei Lotti di Vendita così come espressi nelle presenti Perizie, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, deduzioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Il Tecnico

Geom. Michele Innocenti

.....