

## ***Tribunale di Siena***

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

***Fallimento "PORTA TUFU 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°3 e 5b – Siena (SI)***



## ***LOTTO n° 16 Monocale – Cantina – Garage***

***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 abbinare 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 Lotto di vendita della presente perizia è il n°16, ed è costituito da un **Monocale** ubicato al piano 1°, abbinato ad una **Cantina** al piano S2 ed un **Garage** al piano S4.*

### **Elenco Quesiti Formulati e Relative Risposte**

#### **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:**

*Gli immobili che costituiscono il presente Lotto di vendita risultano regolarmente accatastati e risultano conformi alle planimetrie catastali in atti. Di seguito si elencano tali immobili.*

#### **Monocale al piano 1°**

*Foglio n°88, Particella n°11, Subalterno n°82, Cat. A/2, Classe 4, vani 1,5, Rendita 336,99 €*

*L'immobile confina con l'appartamento Sub. 83, con il vano scale Sub. 325 e con il corridoio condominiale Sub. 92.*

#### **Cantina al piano S2**

*Foglio n°88, Particella n°11, Subalterno n°126, Cat. C/2, Classe 3, Cons. 2 mq, Rendita 9,09 €*

*L'immobile confina con la cantina Sub. 125, con la cantina Sub. 68 e con il corridoio condominiale Sub. 333.*

*Garage al piano S4*

*Foglio n°88, Particella n°11, Subalterno n°264, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 17 mq, Rendita 65,85 €*

*L'immobile confina con il garage Sub. 265, con il garage Sub. 263 e con la corsia condominiale Sub. 316.*

**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:**

*Non si è resa necessaria la variazione catastale degli immobili in quanto risultano conformi alle planimetrie presenti in Atti.*

**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:**

*Per la presente si rimanda a quanto riportato nella risposta allo stesso Quesito sulla Perizia di carattere Generale.*

**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:**

*E' stato accertato che gli Immobili non sono occupati da terzi, e che per essi non risultano contratti registrati antecedenti alla data del Fallimento o altri titoli che ne possano consentire il godimento a terzi.*

**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 trattandosi di terreno non necessita richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

**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. Conduittura 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.

*Dalla verifica Urbanistica eseguita risulta che:*

- *gli immobili risultano conformi agli strumenti urbanistici;*
- *che la distribuzione interna dell'unità immobiliare è conforme a quanto rappresentato nel progetto iniziale e/o alle successive varianti in corso d'opera;*
- *le opere realizzate rientrano all'interno della tolleranza sulle costruzioni prevista per Legge.*

*Per gli immobili oggetto della presente perizia non risulta effettuata la Comunicazione di Fine Lavori e la conseguente Attestazione di Agibilità. Essendo decaduti i termini di validità del titolo autorizzativo, l'Art. 149 della L.R. 65/2014 prevede una Sanzione Pecuniaria da 100,00 a 500,00 € per la mancata Attestazione.*

*Pertanto di seguito si individuano i costi per la Comunicazione di Fine Lavori e per l'Attestazione di Agibilità.*

*Costi per Comunicazione Fine Lavori e Attestazione Agibilità:*

- *Sanzione (presunta) = 200,00 €*
- *Spese Professionali compresa IVA e C.N.P. = 800,00 €*

*Costo Totale previsto per Comunicazione di Fine Lavori ed Agibilità = 1.000,00 €*

*Non risulta necessaria l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.*

**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 Perizia Generale.

**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:**

La Vendita è soggetta ad 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. Per l'elenco completo delle Iscrizioni e Trascrizioni di tutti gli immobili si rimanda alla Risposta fatta sulla Perizia di carattere Generale.

**Anno 2005 – Iscrizione n°2542 del 06/09/2005 (Relativa al Complesso Immobiliare)**

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

Contro: PORTA TUFU S.r.l.

Oggetto: Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario – Tot. 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

**Anno 2015 – Iscrizione n°339 del 20/03/2015 (Relativa agli immobili in oggetto)**

A Favore: CONDOMINIO PALAZZO DEI TUFU

Contro: PORTA TUFU S.r.l.

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

Immobili - Comune di Siena Strada dei Tufi

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

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

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

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

A Favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'

PORTA TUFİ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Contro: PORTA TUFİ S.r.l. IN LIQUIDAZIONE

Oggetto: Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Immobili- Comune di Siena Strada dei Tufi

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

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

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

**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:**

L'unità abitativa è dotata dei seguenti impianti:

- Idro-sanitario, con allaccio al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura, per l'impianto A.C.S. viene utilizzato il sistema di Teleriscaldamento da linea esterna, l'impianto risulta quasi del tutto completo, le opere rimaste incomplete sono indicate nella Tabella dell'Allegato "A";
- Termico, con allaccio a linea di Teleriscaldamento esterna con specifico strumento di contabilizzazione, la distribuzione interna avviene mediante il collettore di distribuzione con tubazioni che raggiungono gli elementi radianti in acciaio, l'impianto risulta completo;
- Elettrico, parzialmente da completare, le opere necessarie per il completamento sono indicate nella Tabella dell'Allegato "A".

La cantina è dotata di impianto elettrico collegato all'abitazione, ed all'interno di essa è collocato il serbatoio di accumulo in p.v.c..

Il Garage è dotato del solo impianto elettrico, alimentato dalla fornitura comune dei Garage interrati.

Si precisa che agli atti del fallimento non risultano allegate le Certificazioni di Conformità dei relativi impianti installati, pertanto per ottenere l'Attestazione di Agibilità occorrerà far redigere dagli installatori specializzati delle Dichiarazioni di Rispondenza alla Normativa. Per il costo di ciascuna Dichiarazione di Rispondenza si ipotizza un prezzo di mercato di circa 500,00 € (IVA compresa).

Per le Dichiarazioni di Rispondenza si ipotizza un costo totale di **1.500,00 €**

**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:**

*Di seguito si riporta la relativa Perizia di Stima dell’interno Lotto di Vendita, costituito da un **Monocale**, dalla relativa **Cantina** e da un **Garage**.*

**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)*

<i>Prezzo Medio Valori OMI per le Abitazioni civili</i>	<i>2.800,00 €/mq</i>
<i>Prezzo Medio Valori OMI per i Box</i>	<i>2.000,00 €/mq</i>
<i>Prezzo Medio Valori OMI per i Posti Auto Coperti</i>	<i>1.275,00 €/mq</i>

*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. Area esterna e dotazioni funzionali e di parcheggio esclusivo che consentono di individuare il complesso immobiliare come realtà unica rispetto alle costruzioni presenti in zona.*



Pertanto alla luce delle precedenti considerazioni viene individuato il più probabile prezzo di mercato in **3.300,00 €/mq** per gli immobili ad uso residenziale, ed in **1.900,00 €/mq** per gli immobili ad uso Garage.

### Valutazione Monocale con Cantina

#### Stato di conservazione e manutenzione

L'unità abitativa risulta quasi completamente ultimata, fatta eccezione per il completamento di alcuni parti elettriche e per l'installazione di alcuni sanitari del bagno con relative rubinetterie. Le porzioni interne risultano in buono stato manutentivo. Anche gli infissi esterni risultano in discreto stato manutentivo.

#### Impianti Tecnologici

L'impianto elettrico è quasi del tutto completato, ad eccezione di alcune prese elettriche ed il Termostato Ambiente; L'impianto Idro-Sanitario è completo, fatta eccezione per la fornitura e posa in opera del Lavabo e della relativa rubinetteria; L'impianto Termico con Teleriscaldamento è completo.

#### Finiture Interne

La pavimentazione interna dei locali è in Parquet con battiscopa in legno in abbinamento. Il pavimento ed il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle di travertino. Risultano mancanti tutte le porte interne ed il pannello interno del portone blindato. Gli infissi esterni sono in legno come gli avvolgibili a comando elettrico. Le tinteggiature sono state completate sia sulle pareti che sui soffitti. La cantina è stata completata sia a livello impiantistico che a livello di finiture.

<b>Coefficienti di differenziazione per Monocale</b>	Valore del coefficiente
PIANO – PRIMO (Corrispondente al Piano 2° rispetto la corte sul retro)	1,05
ESPOSIZIONE – Unico Affaccio defilato, con veduta panoramica in direzione Nord-Est	0,96
<b>Coefficiente Globale (derivante dal prodotto dei singoli coefficienti)</b>	<b>1,01</b>

#### *Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda – SEL*

<b>Calcolo Superficie Commerciale</b>	Piano	Superficie Lorda	Perc. di Incidenza	Superficie Commerciale
<b>Monocale</b>	1°	39,50	100%	<b>39,50</b>
<b>Cantina esclusiva</b>	S2	3,00	30%	<b>0,90</b>
<b>Superficie Commerciale Totale</b>				<b>40,40</b>

Prezzo di mercato attribuito	3.300,00 €/mq
------------------------------	---------------

Prezzo di mercato ragguagliato	3.300,00 €/mq x 1,01 = 3.333,00 €
--------------------------------	-----------------------------------

<b>Valore attribuito al Monocale con Cantina</b>	<b>40,40 mq x 3.333,00 €/mq = 134.653,20 €</b>
--	--

**Valutazione Garage****Stato di conservazione e manutenzione**

L'unità immobiliare risulta completamente ultimata. Le porzioni interne risultano in buono stato manutentivo e l'infisso basculante è in buono stato.

**Impianti Tecnologici**

L'impianto elettrico è dotato di un unico punto luce alimentato dalla fornitura condominiale ed interruttore dedicato. L'altro impianto presente è quello Antincendio con erogatore collegato all'impianto generale condominiale.

**Finiture Interne**

Pavimento liscio di tipo industriale, solaio di soffitto con lastre prefabbricate in cemento tinteggiate e pareti in muratura tinteggiate. Le tinteggiature risultano in buono stato di conservazione, fatta eccezione per la parete di fondo che deve essere ritinteggiata.

**Materiali da rimuovere**

Il garage risulta completamente libero.

<b>Coefficienti di differenziazione per Garage</b>	<b>Valore del coefficiente</b>
PIANO – S4 (Terzo piano interrato dei Garage)	0,95
<b>Coefficiente Globale (derivante dal prodotto dei singoli coefficienti)</b>	<b>0,95</b>

*Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda – SEL*

<b>Calcolo Superficie Commerciale</b>	<b>Piano</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Perc. di Incidenza</b>	<b>Superficie Commerciale</b>
<b>Garage esclusivo</b>	S4	18,50	100%	<b>18,50</b>
<b>Superficie Commerciale Totale</b>				<b>18,50</b>

<b>Prezzo di mercato attribuito</b>	<b>1.900,00 €/mq</b>
-------------------------------------	----------------------

<b>Prezzo di mercato ragguagliato</b>	<b>1.900,00 €/mq x 0,95 = 1.805,00 €</b>
---------------------------------------	--

<b>Valore attribuito al Garage</b>	<b>18,50 mq x 1.805,00 €/mq = 33.392,50 €</b>
------------------------------------	---

<i>Valore di Mercato dell'Intero Lotto di Vendita</i>	
<i>Monocale con Cantina</i>	<i>134.653,20 €</i>
<i>Garage</i>	<i>33.392,50 €</i>
<i>Totale</i>	<i>168.045,70 €</i>
<i>Importo opere di completamento da realizzare</i>	
	<i>- 3.013,34 €</i>
<i>Importo Dichiarazioni di Rispondenza degli Impianti da redigere</i>	
	<i>- 1.500,00 €</i>
<i>Importo per Attestazione Agibilità e Fine Lavori</i>	
	<i>- 1.000,00 €</i>
<i>Importo per Regolarizzazione Urbanistica e/o Paesaggistica</i>	
	<i>0,00 €</i>
<i>Valore Stimato per l'intero Lotto di Vendita allo stato dei luoghi</i>	
	<i>162.532,36 €</i>
<i>Valore Stimato Definitivo (con arrotondamento per eccesso)</i>	
	<i>163.000,00 €</i>

**Quesito n°13:**

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

**Risposta:**

*Gli immobili oggetto di Perizia non risultano non Sanabili, e pertanto non si rende necessario indicare il valore del solo terreno.*

**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:**

*Per la presente si rimanda a quanto riportato nella risposta allo stesso Quesito sulla Perizia di carattere Generale.*

**Quesito n°15:**

“Alleggi 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:**

*Si allegano alla presente perizia all'Allegato “B”:*

- Visure Catastali degli immobili;*
- Planimetrie Catastali degli immobili.*

*Si allegano alla presente perizia all'Allegato “C”:*

- Documentazione Fotografica degli Esterni;*
- Documentazione Fotografica degli Interni.*

## ***Elenco Allegati***

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

*Allegato “A” – Tabella riepilogativa delle Opere Incompiute da decurtare dal valore del Lotto;*

*Allegato “B” – Visure e Planimetrie Catastali;*

*Allegato “C” – Documentazione Fotografica degli esterni e degli interni.*

*Il Tecnico*

*Geom. Michele Innocenti*

.....