

**TRIBUNALE DI SIENA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare**

**Esecuzione immobiliare N° 306/2014 – Cron. Nr. 223/2016**

*Contro*

G.E: Dott. Flavio Mennella

CTU: Dott. Arch. Luigi Sili

Siena li 27/08/2016

**1. INCARICO:** Io sottoscritto Arch. Luigi Sili, nato a Siena il 04.02.1964, con Studio professionale in Siena, Via Caduti di Vicobello n.27, iscritto all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Siena con il n° d'ordine 724, essendo stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, nella Causa di cui all'oggetto e prestato giuramento in data 29/01/2016 ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

**2. QUESITI:** che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ad al creditore pignorante gli eventuali documenti mancanti o non idonei;
- 2) Acquisire, ove non depositati, i seguenti documenti: 1) planimetria catastale; 2) planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, ovvero a concessione in sanatoria; 3) se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato; 4) certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova della relativa richiesta qualora l'amministrazione competente non avesse provveduto al rilascio;
- 3) Verificare la continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà e degli eventuali mutamenti dei dati catastali, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva, nonché se alla data della trascrizione del pignoramento sugli immobili sussistessero diritti reali a favore di terzi;
- 4) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, ecc.), compresi i vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del compendio, quelli connessi con il carattere artistico e/o storico del medesimo, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine (ad esempio: diritti di abitazione, diritti di uso, obbligazioni propter rem, oneri reali, servitù, ecc.);
- 5) Allegare alla relazione peritale copia delle note di iscrizione e di trascrizione, con i relativi costi per la cancellazione.



# SILISTUDIOARCHITETTURA

- 6) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio, allegando alla relazione la certificazione che gli verrà rilasciata dall'amministratore del condominio, laddove esistente;
- 7) Descrivere, previo il necessario sopralluogo, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione, località, indirizzo, scala, piano, eventuale numero dell'interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta e lorda in metri quadrati (in ettari are e centiare per i terreni), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento, ecc.);
- 8) Precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico precisando la corrispondenza alla vigente normativa e, in caso di non conformità, i costi necessari al loro adeguamento;
- 9) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e – nel caso dei terreni-confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - Se i dati indicati nel pignoramento non abbiano mai identificato l'immobile e non ne consentono comunque la sua univoca identificazione;
  - Se i dati nel pignoramento risultino difformi, ma consentono in ogni caso l'univoca identificazione dell'immobile;
  - Se i dati nel pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, abbiano tuttavia identificato l'immobile in precedenza, in tal caso rendono conto della storia catastale del medesimo;
- 10) Eseguire, se necessario, le correzioni catastali ovvero, se difetti l'accatastamento di taluni beni, anche senza il consenso del proprietario ma, in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione;
- 11) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 12) Accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n.47:
  - a) In quale epoca è stato edificato il fabbricato, indicando gli estremi del titolo autorizzativo e la conformità del bene agli strumenti urbanistici, nonché a quanto previsto dal titolo;
  - b) Le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;
  - c) L'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
  - d) Se eventuali difformità e/o irregolarità possono venire sanate, in che modo o con quale spesa, previa descrizione dettagliata degli abusi, anche ai sensi di quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;
  - e) Se il bene sia dotato di certificazione energetica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23-bis, co.4 della legge regionale 24 febbraio 2005, n.39 e successive modificazioni; qualora detta certificazione difetti, indicare la spesa prevista per l'ottenimento della medesima;
  - f) Se in relazione al bene sia esistente l'attestazione di prestazione energetica, provvedendo in difetto alla predisposizione della medesima –che andrà allegata alla relazione peritale –entro i limiti di spesa che verranno indicati dal giudice dell'esecuzione;
- 13) Accertare lo stato di occupazione dei beni, in particolare specificare se i medesimi risultino abitati o liberi da persone; se in relazione ad essi sussistano diritti -personali o reali- di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art. 2923 c.c.; in caso di occupazione da parte di terzi, il titolo di cui eventualmente essi dispongono ossia, in particolare, se detto titolo risulti essere stato registrato, indicando gli estremi della registrazione, assumendo altresì informazioni, qualora i beni consistano in terreni ed il titolo non risulti provvisto di registrazione, anche presso le associazioni ed i sindacati di categoria; allegare alla relazione peritale copia di ogni contratto in tal modo individuato;
- 14) Allegare alla relazione, previa richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati ( il luogo di celebrazione del matrimonio potrà essere desunto dal relativo certificato, ottenibile previa richiesta al comune di residenza); allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari (ossia; diverse dalle opzioni esercitate dai coniugi in ordine al mero regime patrimoniale);
- 15) Acquisire, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato, del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso sia stato o meno trascritto, e in quale data, in favore del coniuge assegnatario);
- 16) Specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice) all'identificazione dei nuovi



confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

- 17) Specificare, laddove il compendio risultasse pignorato soltanto pro quota, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n.1078;
- 18) Determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione:
  - a) dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni;
  - b) dell'esistenza dei contratti di godimento o dei titoli opponibili alla procedura esecutiva;
  - c) delle spese necessarie per la sanatoria di eventuali difformità e/o irregolarità, ovvero per la demolizione delle opere abusive non sanabili;
  - d) dei costi per la bonifica e per lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche tossici;

### **3. CESPITE – FABBRICATO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N.9 APPARTAMENTI E N.11 POSTI AUTO UBICATO NEL COMUNE DI SOVICILLE LOCALITA' SAN ROCCO A PILLI – VIA AMERIGO VESPUCCI SNC**

#### **Premessa:**

In seguito al giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto in data 29 Gennaio 2016, il sottoscritto Arch. Luigi Sili ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate:

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:**

In data 17/05/2016 è stata richiesta una concessione di proroga perché al sopralluogo congiunto con l'Istituto Vendite Giudiziarie fissato per il 29/03/2016 alle ore 10,15 non è stato possibile accedere al fabbricato medesimo.

In data 21 Giugno 2016 alle ore 14,30, congiuntamente al Dr. Bracciali Fabio, in qualità di incaricato dell'I.V.G., è stato effettuato il sopralluogo in loco.

Sono così state eseguite alle ore 15,00 le misurazioni in loco con il sopralluogo generale per valutare e risposte ai questi come segue:

#### **RISPOSTA QUESITO N.1**

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile sostitutivo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione ad al creditore pignorante gli eventuali documenti mancanti o non idonei;*

\*\*\*\*\*

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta in data 27/02/2015 dall'Avv Francesco Amerini per la parte del creditore precedente i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato. All'interno sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.



## **RISPOSTA QUESITO N.2**

Acquisire, ove non depositati, i seguenti documenti: 1) planimetria catastale; 2) planimetria allegata all'ultimo progetto approvato, ovvero a concessione in sanatoria; 3) se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato; 4) certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova della relativa richiesta qualora l'amministrazione competente non avesse provveduto al rilascio;

\*\*\*\*\*

Sono state acquisite le planimetrie catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, poiché esse risultano indispensabili ad una corretta identificazione del bene e in quanto facilita le operazioni di rilievo consentendo di paragonare lo storico depositato con lo stato attuale, incluso tutte le eventuali modifiche apportate.

Il sottoscritto ha altresì presentato domanda di Accesso agli Atti all'ufficio tecnico comunale di Sovicille per visionare ed estrarre copia di documentazione urbanistico – edilizia relativa al certificato di abitabilità dell'immobile e all'ultimo progetto presentato.

## **RISPOSTA QUESITO N.3**

Verificare la continuità delle trascrizioni, risalendo alla prima trascrizione ultraventennale, con indicazione analitica di tutti i passaggi di proprietà e degli eventuali mutamenti dei dati catastali, al fine di individuare la proprietà dei singoli cespiti al momento del pignoramento e in epoca successiva, nonché se alla data della trascrizione del pignoramento sugli immobili sussistessero diritti reali a favore di terzi.

\*\*\*\*\*

Visura ipo-catastale ventennale all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Ufficio Provinciale di Siena – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siena

Beni immobili:

porzioni di fabbricato in Comune di Sovicille, Via Amerigo Vespucci e precisamente nove appartamenti, undici autorimesse e un'area urbana

Catasto Fabbricati foglio 80 particella 1062 subalterni graffati 4 e 13 (appartamento)

Catasto Fabbricati foglio 80 particella 1062 subalterni graffati 5 e 14 (appartamento)

Catasto Fabbricati foglio 80 particella 1062 subalterni graffati 6, 15 e 16 (appartamento)

Catasto Fabbricati foglio 80 particella 1062 subalterni 7, 8, 9, 10, 11 e 12 (appartamenti)

Catasto Fabbricati foglio 80 particella 1062 subalterni 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 32 e 33 (autorimesse)

Catasto Fabbricati foglio 80 particella 31 (area urbana)

Ai fini della continuità storica ipo-catastale si precisa che l'area sulla quale sorge l'intero fabbricato, comprese le superfici scoperte annesse, era rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Sovicille nel foglio 80 particelle 1062 (ex Catasto Fabbricati foglio 80 particella 78 subalterno 13 già subalterno 1 e subalterno 14 già subalterni graffati 3 e 12), 619 e 620, ente urbano della superficie di mq. 710.

repertori al 26 luglio 2016

Attuale proprietario:

1) atto di compravendita a rogito Notaio Romano Ceccherini di Siena in data 20 luglio 2007

----- trascritto il 30 luglio 2007 al ----- registro particolare.

La signora ----- per la nuda proprietà e ----- per l'usufrutto vendono al Signor ----- (in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale con sede in Napoli):

- area urbana di mq. 190 in Comune di Sovicille

Catasto Fabbricati foglio 80 particella 78 subalterno 14



# SILISTUDIOARCHITETTURA

2) atto di compravendita a rogito Notaio Romano Ceccherini di Siena in data 20 luglio 2007  
trascritto il 30 luglio 2007 al n. \_\_\_\_\_ registro particolare.

I Signori \_\_\_\_\_ vendono al Signor \_\_\_\_\_ (in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale con sede in Napoli):

- area urbana di mq. 160 in Comune di Sovicille

Catasto Fabbricati foglio 80 particella 78 subalterno 13

- terreno di mq. 354 in Sovicille

Catasto Terreni foglio 80 particelle 619 e 620

Provenienza 1):

(1/1 nuda proprietà)

(1/1 usufrutto)

A) atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Cambiaggi di Siena in data 24 settembre 2001  
trascritto il 28 settembre 2001 al n. \_\_\_\_\_ registro particolare.

\_\_\_\_\_ vende a \_\_\_\_\_ la quota di 1/2 della nuda proprietà:

- appartamento in Sovicille, Frazione S.Rocco a Pilli, Via A.Vespucchi, 26 al piano primo con annessi resede e autorimessa.

Catasto Fabbricati foglio 80 particella 78 subalterni graffiati 3 e 12 (appartamento e resede)

Catasto Fabbricati foglio 80 particella 78 subalterno 2 (autorimessa)

B) riunione di usufrutto con diritto di accrescimento a favore di \_\_\_\_\_, in morte di \_\_\_\_\_  
avvenuta il 10 agosto 2000;

----- (1/2 nuda proprietà)

(1/2 nuda proprietà)

(1/2 usufrutto)

(1/2 usufrutto)

atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Bartalini Bigi di Siena in data 22 marzo 1979  
trascritto il 18 aprile 1979 al \_\_\_\_\_ registro particolare.

\_\_\_\_\_ vendono a \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno della nuda proprietà e a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto con

reciproco diritto di accrescimento:

- appartamento in Sovicille, Frazione S.Rocco a Pilli, Via A.Vespucchi, 26 al piano primo con annessi resede e autorimessa

L'intero fabbricato Insiste su N.C.T. foglio 80 particella 78

N.C.E.U. scheda di variazione 2373 del 16 marzo 1979 (poi subalterno 2 della particella 78)

N.C.E.U. scheda di variazione 2374 del 16 marzo 1979 (poi subalterni 3 e 12 della particella 78)

Provenienza 2):

A) atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Bartalini Bigi di Siena in data 22 marzo 1979  
trascritto il 18 aprile 1979 al n. \_\_\_\_\_ registro particolare.

\_\_\_\_\_ vendono a \_\_\_\_\_  
- appartamento in Sovicille, Frazione S.Rocco a Pilli, Via A.Vespucchi, 26 al piano primo con annessi resede e autorimessa

L'intero fabbricato Insiste su N.C.T. foglio 80 particella 78

N.C.E.U. scheda di variazione 2372 del 16 marzo 1979 (poi subalterno 1 della particella 78)

N.C.E.U. scheda di variazione 2375 del 16 marzo 1979

B) atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Bartalini Bigi di Siena in data 29 dicembre 1981  
trascritto il 19 gennaio 1982 al n. \_\_\_\_\_ registro particolare.

vendono a \_\_\_\_\_

- appezzamento di terreno ad uso ortivo in Comune di Sovicille, Frazione S.Rocco a Pilli della superficie di mq. 354

N.C.T. foglio 80 particelle 620 e 619



I terreni sono dichiarati da piano regolatore comunale soggetto ad assoluta inedificabilità.

## **Regime patrimoniale della famiglia:**

al fine e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 numero 151, si evidenzia che:

- dalla nota del Registro Ufficiale dell'estratto di nascita rilasciato il 25/07/2016 i trascrizione dell'atto di acquisto a favore dell'esecutato risulta che lo stesso, al momento dell'acquisto stesso, era coniugato con \_\_\_\_\_ in data 12/07/1993 nel Comune di Santagnello registrato al sez A il 24/08/1993;

## **RISPOSTA QUESITI N.4-5-6**

*(4) Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, ecc.), compresi i vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del compendio, quelli connessi con il carattere artistico e/o storico del medesimo, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso di qualsivoglia origine ( ad esempio: diritti di abitazione, diritti di uso, obbligazioni propter rem, oneri reali, servitù, ecc.);*

*(5) Allegare alla relazione peritale copia delle note di iscrizione e di trascrizione, con i relativi costi per la cancellazione;*

*(6) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio, allegando alla relazione la certificazione che gli verrà rilasciata dall'amministratore del condominio, laddove esistente;*

\*\*\*\*\*

Formalità pregiudiziali:

- 1) trascrizione del 18 aprile 1979 n. 1708 registro particolare relativa a servitù di passaggio sul resede come descritto alla provenienza 1), a favore dei venditori
- 2) iscrizione di ipoteca volontaria del 17 settembre 2007 n. 3160 registro particolare, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Roberto Baldassarri di Grosseto in data 7 settembre 2007 rep.n. \_\_\_\_\_ a favore della \_\_\_\_\_, per Euro 1.384.000,00 di cui 692.000,00 in linea capitale, gravante i beni in oggetto unitamente a maggiore consistenza.  
La Banca ha eletto domicilio presso la propria sede di \_\_\_\_\_  
Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 35,00;
- 3) iscrizione di ipoteca giudiziale del 17 febbraio 2011 \_\_\_\_\_ registro particolare, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Grosseto in data 2 febbraio 2011 rep. \_\_\_\_\_ a favore della \_\_\_\_\_ con sede in Roma per Euro 250.000,00 di cui 193.045,00 in linea capitale, gravante i beni in oggetto unitamente a maggiore consistenza.  
La Banca ha eletto domicilio presso lo studio dell'Avvocato \_\_\_\_\_  
Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 1.344,00;
- 4) trascrizione del 20 aprile 2012 n. \_\_\_\_\_ registro particolare relativa a domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica al Tribunale di Roma in data 30 marzo 2012 rep.n. \_\_\_\_\_, a favore del Signor \_\_\_\_\_, contro il Signor \_\_\_\_\_ riguardante i subalterni 6, 15 e 16 della particella 1062 del foglio 80 al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille;
- 5) trascrizione del 20 aprile 2012 \_\_\_\_\_ registro particolare relativa a domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica al Tribunale di Roma in data 30 marzo 2012 rep.n. \_\_\_\_\_ a favore del Signor \_\_\_\_\_, contro il Signor \_\_\_\_\_ riguardante il subalterno 12 della particella 1062 del foglio 80 al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille;
- 6) iscrizione di ipoteca giudiziale del 20 marzo 2014 n. \_\_\_\_\_ registro particolare, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Grosseto in data 15 marzo 2014 rep.n. \_\_\_\_\_ a favore del \_\_\_\_\_



# SILISTUDIOARCHITETTURA

con sede in Verona per Euro 205.000,00 di cui 183.041,65 in linea capitale, gravante i beni in oggetto unitamente a maggiore consistenza.

La Banca ha eletto domicilio presso i propri uffici di

Le spese per la cancellazione di detta ipoteca sono di Euro 1.114,00;

7) trascrizione del 21 gennaio 2015 n. registro particolare relativa a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva promossa dalla . con sede in Roma davanti al Tribunale di Grosseto in data 9 dicembre 2014 rep.n. gravante i beni in oggetto di proprietà del Maurizio. Le spese per la cancellazione di detta formalità sono di Euro 294,00.

Si allega alla relazione peritale copia della visura ipotecaria con le relative note di iscrizione e di trascrizione, con i rispettivi costi per la cancellazione eseguite dal P.A. Carlo Lombardini.

L'immobile pignorato risulta situato in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico (L.n. 1497/1939; D.lgs. 42/2004 art. 136) immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

## **RISPOSTA QUESITI NN.7-8**

(7) *Descrivere, previo il necessario sopralluogo, il compendio immobiliare pignorato, indicando dettagliatamente: comune, frazione, località, indirizzo, scala, piano, eventuale numero dell'interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta e lorda in metri quadrati (in ettari are e centiare per i terreni), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento, ecc.);*

(8) *Precisare le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico e termico precisando la corrispondenza alla vigente normativa e , in caso di non conformità, i costi necessari al loro adeguamento;*

\*\*\*\*\*

A seguito dell'accesso all'immobile è risultato che:

- Identificazione e descrizione del bene e rappresentazione catastale:

Fabbricato residenziale in corso di costruzione elevato di tre piani fuori terra oltre un piano interrato, composto da n.9 appartamenti per civile abitazione e n.11 posti auto, ubicato nel Comune di Sovicille – Località San Rocco – Via Amerigo Vespucci snc. identificato al Catasto Fabbricati di Sovicille (SI) al foglio 80, Particella 1062, Subalterni:

- Subalterni graffati 4 e 13 (appartamento piano Terreno più resede-Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 54 mq Rendita Euro 278,89);
- Subalterni graffati 5 e 14 (appartamento piano Terreno più resede-Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 51 mq Rendita Euro 232,41);
- Subalterni graffati 6 e 15,16 (appartamento piano Terreno più resedi-Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 49 mq Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 7 (appartamento piano Primo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 49 mq Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 8 (appartamento piano Primo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 47 mq, Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 9 (appartamento piano Primo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 66 mq, Rendita Euro 325,37);



# SILISTUDIOARCHITETTURA

- Subalterno 10 (appartamento piano Secondo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 49 mq, Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 11 (appartamento piano Secondo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 47 mq, Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 12 (appartamento piano Secondo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 66 mq, Rendita Euro 325,37);
- Subalterno 17 (Posto Auto scoperto piano Terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Superficie Catastale Totale 12 mq, Rendita Euro 15,49);
- Subalterno 18 (Posto Auto scoperto piano Terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Superficie Catastale Totale 16 mq, Rendita Euro 20,66);
- Subalterno 19 (Posto Auto scoperto piano Terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Superficie Catastale Totale 17 mq, Rendita Euro 21,95);
- Subalterno 20 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 14 mq, Rendita Euro 41,21);
- Subalterno 21 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);
- Subalterno 22 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);
- Subalterno 25 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 13 mq, Rendita Euro 38,27);
- Subalterno 26 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);
- Subalterno 27 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);
- Subalterno 32 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 11 mq, Rendita Euro 32,38);
- Subalterno 33 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 9 mq, Rendita Euro 26,49);





## 1- APPARTAMENTO SUBB 4 - 13

L'appartamento si sviluppa al piano terreno, ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso – soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto un servizio igienico e un resede esclusivo.

- Dati tecnici:

n°vano	Destinazione	S.N mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Soggiorno	18,68	20,18	100%	20,18	2,70
2	Bagno	4,62	5,33	100%	5,33	2,70
3	Camera	13,52	15,87	100%	15,87	2,70
4	Disimpegno	2,41	2,82	100%	2,82	2,70
5	Resede sub. 13	153,33	153,33	5%	7,67	-
	<b>TOTALE</b>	<b>192,36</b>	<b>197,53</b>		<b>51,87</b>	

## 2- APPARTAMENTO SUBB 5 - 14

L'appartamento si sviluppa al piano terreno, ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso – soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto un servizio igienico e un resede esclusivo.

- Dati tecnici:

n°vano	Destinazione	S.N mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Soggiorno	18,61	20,83	100%	20,83	2,70
2	Bagno	4,62	5,33	100%	5,33	2,70
3	Disimpegno	2,36	2,85	100%	2,85	2,70
4	Camera	13,84	15,52	100%	15,52	2,70
5	Resede sub. 14	48,24	48,24	5%	2,41	-
	<b>TOTALE</b>	<b>87,67</b>	<b>92,77</b>		<b>46,94</b>	



### 3- APPARTAMENTO SUBB 6 – 15 -16

L'appartamento si sviluppa al piano terreno, ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso – soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un servizio igienico e due resedi esclusivi.

- Dati tecnici

n°vano	Destinazione	S.N mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Soggiorno	22,16	24,77	100%	24,77	2,70
2	Bagno	4,55	5,12	100%	5,12	2,70
3	Disimpegno	2,30	2,61	100%	2,61	2,70
4	Camera S	10,26	11,44	100%	15,52	2,70
5	Camera M	14,36	16,21	100%	16,21	2,70
6	Resede sub.16	48,77	48,77	5%	2,44	-
7	Resede sub.15	14,07	14,07	5%	0,70	-
	<b>TOTALE</b>	<b>116,47</b>	<b>122,99</b>		<b>67,37</b>	

### 4- APPARTAMENTO SUB 7

L'appartamento si sviluppa al piano primo, ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso – soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico e un balcone.

- Dati tecnici:

n°vano	Destinazione	S.N mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	H mt
1	Soggiorno	18,09	20,24	100%	20,24	2,70
2	Bagno	4,58	5,33	100%	5,33	2,70
3	Disimpegno	2,42	2,80	100%	2,80	2,70
4	Camera	14,33	15,81	100%	15,81	2,70
5	Balcone	6,31	6,31	25%	1,58	-
	<b>TOTALE</b>	<b>45,73</b>	<b>50,49</b>		<b>45,76</b>	



## 5- APPARTAMENTO SUB 8

L'appartamento si sviluppa al piano primo, ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso – soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico e un balcone.

- Dati tecnici :

n°vano	Destinazione	S.N mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	H mt
1	Soggiorno	18,52	20,79	100%	20,79	2,70
2	Bagno	4,50	5,27	100%	5,27	2,70
3	Disimpegno	2,42	2,92	100%	2,92	2,70
4	Camera	13,83	15,69	100%	15,69	2,70
5	Balcone	3,81	3,81	25%	0,95	-
<b>TOTALE</b>		<b>43,08</b>	<b>48,48</b>		<b>45,62</b>	

## 6- APPARTAMENTO SUB 9

L'appartamento si sviluppa al piano primo, ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso – soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale , una camera da letto singola, un servizio igienico e due balconi.

- Dati tecnici :

n°vano	Destinazione	S.N mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	H mt
1	Soggiorno	22,57	24,65	100%	24,65	2,70
2	Bagno	5,04	5,77	100%	5,77	2,70
3	Disimpegno	2,27	2,59	100%	2,59	2,70
4	Camera	10,07	11,43	100%	11,43	2,70
5	Camera	14,17	16,20	100%	16,20	2,70
6	Balcone	3,94	3,94	25%	0,99	-
7	Balcone	3,97	3,97	25%	0,99	-
<b>TOTALE</b>		<b>62,03</b>	<b>68,55</b>		<b>62,62</b>	



## 7- APPARTAMENTO SUB 10

L'appartamento si sviluppa al piano secondo, ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso – soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico e un balcone

- Dati tecnici :

n°vano	Destinazione	S.N mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	H mt
1	Soggiorno	18,52	20,69	100%	20,69	2,70
2	Disimpegno	2,30	2,77	100%	2,77	2,70
3	Bagno	4,67	5,33	100%	5,33	2,70
4	Camera	14,08	15,93	100%	15,93	2,70
5	Balcone	6,21	6,21	25%	1,55	-
	<b>TOTALE</b>	<b>45,78</b>	<b>50,93</b>		<b>46,27</b>	

## 8- APPARTAMENTO SUB 11

L'appartamento si sviluppa al piano secondo, ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso – soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico e un balcone

- Dati tecnici :

n°vano	Destinazione	S.N mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	H mt
1	Soggiorno	18,52	20,88	100%	20,88	2,70
2	Bagno	4,41	5,16	100%	5,16	2,70
3	Disimpegno	2,51	3,02	100%	3,02	2,70
4	Camera	13,83	15,63	100%	15,63	2,70
5	Balcone	3,99	3,99	25%	1,00	-
	<b>TOTALE</b>	<b>43,26</b>	<b>48,68</b>		<b>45,69</b>	



## 9- APPARTAMENTO SUB 12

L'appartamento si sviluppa al piano secondo, ed è composto dai seguenti ambienti: ingresso – soggiorno pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, un servizio igienico e due balconi

- Dati tecnici :

n° vano	Destinazione	S.N mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	H mt
1	Soggiorno	22,67	24,66	100%	24,66	2,70
2	Bagno	4,51	5,20	100%	5,20	2,70
3	Disimpegno	2,80	3,15	100%	3,15	2,70
4	Camera	10,09	11,43	100%	11,43	2,70
5	Camera	14,17	16,31	100%	16,31	2,70
6	Balcone	3,94	3,94	25%	0,99	-
7	Balcone	3,97	3,97	25%	0,99	-
	<b>TOTALE</b>	<b>62,15</b>	<b>68,55</b>		<b>62,73</b>	

## 1- POSTI AUTO SUBB 17,18,19,20,21,22,25,26,27,32,33

sub	Destinazione	S.C. mq	H mt
17	Posto auto scoperto	12,00	--
18	Posto auto scoperto	16,00	--
19	Posto auto scoperto	17,00	--
20	Posto auto coperto	14,00	2,20
21	Posto auto coperto	10,00	2,20
22	Posto auto coperto	10,00	2,20
25	Posto auto coperto	13,00	2,20
26	Posto auto coperto	10,00	2,20
27	Posto auto coperto	10,00	2,20
32	Posto auto coperto	11,00	2,20
33	Posto auto coperto	9,00	2,20
	<b>TOTALE</b>	<b>132,00</b>	



L'accesso all'immobile avviene dalla strada di lottizzazione.

## Caratteristiche costruttive dell'immobile e finiture interne e esterne:

Presenta una tipologia costruttiva in struttura intelaiata in c.a. con travi e pilastri in calcestruzzo armato, con tamponature di rivestimento in muratura di mattoni faccia vista, tipologia edilizia a blocco. I solai sono del tipo latero-cementizio e la copertura a falde e una porzione a copertura piana.

L'edificio si presenta su tre piani fuori terra. Non si riscontrano finiture di pregio nelle parti comuni dello stabile. Sono da ultimare le opere di finitura quali sistemazioni esterne, viabilità, allacciamenti utenze, caldaie, installazione ascensore.

### - Caratteristiche dell'appartamenti:

L'appartamenti si presentano con due tipologie bilocali e trilocali con altezza media di 3,00 m. La pavimentazione è in monocottura smaltata. L'intonaco di tipo civile e tinteggiatura di colore bianco, gli infissi interni in legno ed esterni in legno con persiane alla toscana, finestre con vetro doppio. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica colorata, i terrazzi presentano parapetti in muratura e ringhiere in ferro. L'unità immobiliari sono provviste d'impianto di riscaldamento con caldaie da installare e predisposizione di impianto cdz.

Da eseguire tutti gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria ed elettrica.

L'appartamenti vertono in generale in sufficiente stato di conservazione risultano trascurate le sistemazioni esterne e i locali interrati box.

### - Confini da estratto catastale:

Particella 1078  
s.r.l. , Particella 618  
ente urbano condominiale.

(strada di lottizzazione) , Particella 960

Particella 321

## **RISPOSTA QUESITO N. 9**

*Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e – nel caso dei terreni-confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- *Se i dati indicati nel pignoramento non abbiano mai identificato l'immobile e non ne consentono comunque la sua univoca identificazione;*
- *Se i dati nel pignoramento risultino difformi, ma consentono in ogni caso l'univoca identificazione dell'immobile;*
- *Se i dati nel pignoramento, pur non corrispondono a quelli attuali, abbiano tuttavia identificato l'immobile in precedenza, in tal caso rendono conto della storia catastale del medesimo;*

\*\*\*\*\*

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e allo stato dei luoghi.

## **RISPOSTA QUESITO N. 10**

*Eseguire, se necessario, le correzioni catastali ovvero, se difetti l'accatastamento di taluni beni, anche senza il consenso del proprietario ma, in ogni caso, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione;*

\*\*\*\*\*



# SILISTUDIOARCHITETTURA

L'immobile è regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 80, Particella 1062:

- Subalterni graffati 4 e 13 (appartamento piano Terreno più resede-Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 54 mq Rendita Euro 278,89);
- Subalterni graffati 5 e 14 (appartamento piano Terreno più resede-Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 51 mq Rendita Euro 232,41);
- Subalterni graffati 6 e 15,16 (appartamento piano Terreno più resedi-Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 49 mq Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 7 (appartamento piano Primo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 49 mq Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 8 (appartamento piano Primo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 47 mq, Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 9 (appartamento piano Primo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 66 mq, Rendita Euro 325,37);
- Subalterno 10 (appartamento piano Secondo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 49 mq, Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 11 (appartamento piano Secondo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 47 mq, Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 12 (appartamento piano Secondo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 66 mq, Rendita Euro 325,37);
- Subalterno 17 (Posto Auto scoperto piano Terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Superficie Catastale Totale 12 mq, Rendita Euro 15,49);
- Subalterno 18 (Posto Auto scoperto piano Terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Superficie Catastale Totale 16 mq, Rendita Euro 20,66);
- Subalterno 19 (Posto Auto scoperto piano Terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Superficie Catastale Totale 17 mq, Rendita Euro 21,95);
- Subalterno 20 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 14 mq, Rendita Euro 41,21);
- Subalterno 21 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);
- Subalterno 22 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);
- Subalterno 25 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 13 mq, Rendita Euro 38,27);
- Subalterno 26 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);
- Subalterno 27 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);



# SILISTUDIOARCHITETTURA

- Subalterno 32 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 11 mq, Rendita Euro 32,38);
- Subalterno 33 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 9 mq, Rendita Euro 26,49);
- Subalterno 31 (area urbana) di mq. 6

## **RISPOSTA QUESITO N. 11**

*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

-

\*\*\*\*\*

L'immobile è identificato nel P.R.G. all'art.24 R3 nel 2014 il Piano Strutturale ha riparametrato l'indice volumetrico a 1,2 UTOE zona S. Rocco

## **RISPOSTA QUESITO N. 12**

*Accertare, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985, n.47:*

- g) *In quale epoca è stato edificato il fabbricato, indicando gli estremi del titolo autorizzativo e la conformità del bene agli strumenti urbanistici, nonché a quanto previsto dal titolo;*
- h) *Le modifiche eventualmente occorse al fabbricato, indicando gli estremi dei relativi titoli autorizzativi, se esistenti;*
- i) *L'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità di ogni cespite, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;*
- j) *Se eventuali difformità e/o irregolarità possono venire sanate, in che modo o con quale spesa, previa descrizione dettagliata degli abusi, anche ai sensi di quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;*
- k) *Se il bene sia dotato di certificazione energetica, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23-bis, co.4 della legge regionale 24 febbraio 2005, n.39 e successive modificazioni; qualora detta certificazione difetti, indicare la spesa prevista per l'ottenimento della medesima;*
- l) *Se in relazione al bene sia esistente l'attestazione di prestazione energetica, provvedendo in difetto alla predisposizione della medesima –che andrà allegata alla relazione peritale –entro i limiti di spesa che verranno indicati dal giudice dell'esecuzione;*

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, tecnico ha effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Sovicille in data 03/08/2016 l'accesso agli atti, inerente alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. Dagli archivi dell'amministrazione comunale di Sovicille sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso a Costruire n° 9 del 19/2/2007 (rilasciato a
- Comunicazioni di inizio lavori del 12/09/2007 prot n°15083;
- Variante finale priva di paesaggistica (annullata);
- Accertamento di conformità in Sanatoria Edilizia n° 2286 del 06/02/2014 per modifiche interne ed esterne richiesta compatibilità paesaggistica n°11902 del 11/07/2011 parere favorevole con sanzione da calcolare in quanto non è stata ancora prodotta la documentazione integrativa richiesta in data 31/03/2014 carente di computo metrico per la determinazione delle sanzioni ;
- Non è stata prodotta la Fine lavori e la relativa abitabilità
  
- Difformità riscontrate:
- Gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo sono difformi allo stato dei fatti si riscontrano modifiche interne ed esterne in corso di regolarizzazione con pratica di sanatoria edilizia
- Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei fatti.





Sono stati redatti l'Attestati di Prestazione Energetica con validità di anni 1(uno) allegati alla presente relazione.

## **RISPOSTA QUESITO N. 13**

*Accertare lo stato di occupazione dei beni, in particolare specificare se i medesimi risultino abitati o liberi da persone; se in relazione ad essi sussistano diritti -personali o reali- di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art. 2923 c.c.; in caso di occupazione da parte di terzi, il titolo di cui eventualmente essi dispongono ossia, in particolare, se detto titolo risulti essere stato registrato, indicando gli estremi della registrazione, assumendo altresì informazioni, qualora i beni consistano in terreni ed il titolo non risulti provvisto di registrazione, anche presso le associazioni ed i sindacati di categoria; allegare alla relazione peritale copia di ogni contratto in tal modo individuato;*

\*\*\*\*\*

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliari risultano libere e vacue da arredi .

## **RISPOSTA QUESITO N. 14**

*Allegare alla relazione, previa richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati ( il luogo di celebrazione del matrimonio potrà essere desunto dal relativo certificato, ottenibile previa richiesta al comune di residenza); allegare altresì eventuali convenzioni matrimoniali particolari (ossia; diverse dalle opzioni esercitate dai coniugi in ordine al mero regime patrimoniale);*

\*\*\*\*\*

- È stato acquisito presso i competenti uffici dello stato civile del Comune di \_\_\_\_\_ l'atto di nascita dalla nota del Registro Ufficiale dell'estratto di nascita rilasciato il 25/07/2016 i trascrizione dell'atto di acquisto a favore dell'esecutato risulta che lo stesso, al momento dell'acquisto stesso, era coniugato con \_\_\_\_\_ in data 12/07/1993 nel Comune di Santagnello registrato al sez A il 24/08/1993, con annotazione che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

Il suddetto documento è allegato alla presente relazione peritale.

## **RISPOSTA QUESITO N. 15**

*Acquisire, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o divorziato, del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso sia stato o meno trascritto, e in quale data, in favore del coniuge assegnatario);*

\*\*\*\*\*

L' esecutato risulta essere proprietario per intero dell'immobile oggetto di pignoramento. Non risultano essere trascritti provvedimenti di assegnazione della casa a favore dell'ex coniuge.

## **RISPOSTA QUESITO N. 16**

*Specificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedendo (previa autorizzazione del giudice) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questo caso, l'esperto dovrà allegare alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*

\*\*\*\*\*



L'immobile pignorato è composto da n.9 appartamenti e n.11 posti auto di conseguenza si ritiene possibile la formazione di più lotti, anche se sono da ultimare opere comuni a tutto il compendio.

## **RISPOSTA QUESITO N. 17**

*Specificare, laddove il compendio risultasse pignorato soltanto pro quota, se il medesimo sia divisibile in natura procedendo, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione peritale i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale, indicando altresì il prezzo di stima di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, specificando gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, l'esperto dovrà procedere alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di non divisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dagli artt. 577 e 846 c.c., nonché dalla legge 3 giugno 1940, n.1078;*

\*\*\*\*\*

Il debitore è proprietario dell'immobile sopra descritto per la quota dell'intero bene.  
L'immobile è divisibile in natura poiché trattasi di appartamenti con garage e resede.

## **RISPOSTA QUESITO N. 18**

*Determinare il valore del compendio pignorato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione:*

- e) dello stato di conservazione dei fabbricati e dei terreni;*
- f) dell'esistenza dei contratti di godimento o dei titoli opponibili alla procedura esecutiva;*
- g) delle spese necessarie per la sanatoria di eventuali difformità e/o irregolarità, ovvero per la demolizione delle opere abusive non sanabili;*
- h) dei costi per la bonifica e per lo smaltimento di eventuali rifiuti, anche tossici;*

\*\*\*\*\*

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali. Per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni si è considerata la mezzeria dello stesso. In seguito si è moltiplicato ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Quest'ultimi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI).

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dal sottoscritto nelle piazze immobiliari di Siena, si è potuto riscontrare un valore che oscilla tra i 1.700,00 Euro e 2.500,00 Euro a mq riferito ad un immobile di tipo civile in condizioni ordinarie.

Pertanto il sottoscritto ritiene di attribuire un valore di 2.200,00 Euro a mq corretto di un coefficiente di deprezzamento pari a 12,00% dovuto.



## LOTTO 1- APPARTAMENTO SUBB 4 - 13

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO			
“ normale	<b>0</b>	0,50	0,50
“ ricercata			
“ degradata			
SERVIZI PUBBLICI			
“ vicini	<b>0,1</b>	0,30	0,30
“ lontani			
“ assenti			
TRASPORTI PUBBLICI			
“ vicini	<b>0,2</b>	0,50	0,50
“ lontani			
“ assenti			
SERVIZI COMMERCIALI			
“ vicini	<b>0</b>	0,10	0,10
“ lontani			
“ assenti			
VERDE PUBBLICO			
“ vicini	<b>0,10</b>	0,10	-
“ lontani			
“ assenti			

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI			
	APPLICATO	PARAMETRI		
		+	-	
STATO CONSERVATIVO				
“ in costruzione	<b>0</b>	2	1	
“ nuovo		1		
“ realizzato da 5 anni		-		
“ realizzato da 5 – 10 anni				1
“ realizzato da 10 – 15 anni				2
“ realizzato da 15 – 20 anni				3
“ realizzato da 20 – 30 anni				4
“ realizzato oltre 30 anni				5
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO				
“ normale	<b>0</b>	3	3	
“ nuovo/ristrutturato/ottimo				
“ scadente				
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE				
“ normale	<b>0</b>	1	3	
“ di pregio		3		
“ prestigiose				
PROSPICENZA				
“ normale	<b>0</b>	-	0,50	
“ di pregio		0,20		
“ degradata				
UNITA' NEL FABBRICATO				
“ 1	<b>0</b>	3	1	
“ 2		1		
“ da 3 a 9		-		
“ da 9 a 18		-		1
“ da 18 a 45		-		2
“ oltre 45		-		3
PIANI FUORI TERRA				
“ 1	<b>0,3</b>	1	0,30	
“ 2		0,50		
“ oltre 2 (fattore x piano)				
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO				
“ residenziale	<b>0</b>	-	0,30	
“ commerciale				



# SILISTUDIOARCHITETTURA

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale		-	
“ ottimo	0	3	
“ scadente			3
FINITURE			
“ normale		-	
“ signorili	0	3	
“ economiche			1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	
PIANO			
“ terra			0,10
“ terra con giardino		0,10	
“ mezzanino	-0,10	-	
“ ultimo con ascensore		0,20	
“ ultimo senza ascensore			0,20
“ attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
“ normale	0	-	
“ di pregio		1	
“ scadente			1
BAGNI E SERVIZI			
“ bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
“ servizio giorno	0	0,50	
“ lavanderia		0,20	
“ ripostiglio		0,20	
LUMINOSITA'			
“ normale		-	
“ buona	0	0,50	
“ eccellente		1	
“ scarsa			0,50
ESPOSIZIONE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ scadente			1
IMPIANTI			
“ economici			0,90
“ normali	0	-	
“ buoni		0,30	
“ ottimi		0,50	
“ lusso		1	
SPAZI INTERNI			
“ normale	0	-	
“ spaziosi		1	
“ ridotti			1
DISTRIBUZIONE INTERNA			
“ normale		-	
“ accurata	0	1	
“ approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	0,7%		



# SILISTUDIOARCHITETTURA

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento Subb 4-13	51,87	2.200	0,70%	2215,40	114.912,00
Più probabile valore complessivo dei beni						114.912,00
Arrotondamento discrezionale						<b>115.000,00</b>

## LOTTO 2- APPARTAMENTO SUBB 5 - 14

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO " normale " ricercata " degradata	0	0,50	0,50
SERVIZI PUBBLICI " vicini " lontani " assenti	0,1	0,30	0,30
TRASPORTI PUBBLICI " vicini " lontani " assenti	0,2	0,50	0,50
SERVIZI COMMERCIALI " vicini " lontani " assenti	0	0,10	0,10
VERDE PUBBLICO " vicini " lontani " assenti	0,10	0,10	-

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
STATO CONSERVATIVO " in costruzione " nuovo " realizzato da 5 anni " realizzato da 5 - 10 anni " realizzato da 10 - 15 anni " realizzato da 15 - 20 anni " realizzato da 20 - 30 anni " realizzato oltre 30 anni	0	2 1 -     5	1 2 3 4 5
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO " normale " nuovo/ristrutturato/ottimo " scadente	0	3	3
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE " normale " di pregio " prestigiose	0	1 3	
PROSPICENZA " normale " di pregio " degradata	0	- 0,20	0,50



# SILISTUDIOARCHITETTURA

UNITA' NEL FABBRICATO			
“ 1		3	
“ 2		1	
“ da 3 a 9	0	-	
“ da 9 a 18		-	1
“ da 18 a 45		-	2
“ oltre 45		-	3
PIANI FUORI TERRA			
“ 1		1	
“ 2	0,3	0,50	
“ oltre 2 (fattore x piano)			0,30
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO			
“ residenziale	0	-	
“ commerciale			0,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale		-	
“ ottimo	0	3	
“ scadente			3
FINITURE			
“ normale		-	
“ signorili	0	3	
“ economiche			1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	
PIANO			
“ terra			0,10
“ terra con giardino		0,10	
“ mezzanino	0	-	
“ ultimo con ascensore		0,20	
“ ultimo senza ascensore			0,20
“ attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
“ normale	0	-	
“ di pregio		1	
“ scadente			1
BAGNI E SERVIZI			
“ bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
“ servizio giorno	0	0,50	
“ lavanderia		0,20	
“ ripostiglio		0,20	
LUMINOSITA'			
“ normale		-	
“ buona	0	0,50	
“ eccellente		1	
“ scarsa			0,50
ESPOSIZIONE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ scadente			1
IMPIANTI			
“ economici			0,90
“ normali	0	-	
“ buoni		0,30	
“ ottimi		0,50	
“ lusso		1	
SPAZI INTERNI			
“ normale	0	-	
“ spaziosi		1	
“ ridotti			1



# SILISTUDIOARCHITETTURA

DISTRIBUZIONE INTERNA			
“ normale		-	
“ accurata	0	1	
“ approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	0,7%		

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento Subb 5-14	46,94	2.200	0,60%	2213,20	103.799,00
Più probabile valore complessivo dei beni						103.799,00
Arrotondamento discrezionale						<b>104.000,00</b>

## LOTTO 3- APPARTAMENTO SUBB 6 – 15 - 16

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO			
“ normale	0		
“ ricercata		0,50	
“ degradata			0,50
SERVIZI PUBBLICI			
“ vicini	0,1	0,30	
“ lontani			0,30
“ assenti			
TRASPORTI PUBBLICI			
“ vicini	0,2	0,50	
“ lontani			0,50
“ assenti			
SERVIZI COMMERCIALI			
“ vicini	0	0,10	
“ lontani			0,10
“ assenti			
VERDE PUBBLICO			
“ vicini	0,10	0,10	
“ lontani			-
“ assenti			

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
STATO CONSERVATIVO			
“ in costruzione		2	
“ nuovo		1	
“ realizzato da 5 anni		-	
“ realizzato da 5 – 10 anni			1
“ realizzato da 10 – 15 anni			2
“ realizzato da 15 – 20 anni			3
“ realizzato da 20 – 30 anni	0		4
“ realizzato oltre 30 anni			5
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale	0		
“ nuovo/ristrutturato/ottimo		3	
“ scadente			3



# SILISTUDIOARCHITETTURA

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale			
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	
PROSPICENZA			
“ normale	0	-	
“ di pregio		0,20	
“ degradata			0,50
UNITA' NEL FABBRICATO			
“ 1		3	
“ 2		1	
“ da 3 a 9	0	-	
“ da 9 a 18		-	1
“ da 18 a 45		-	2
“ oltre 45		-	3
PIANI FUORI TERRA			
“ 1		1	
“ 2	0,3	0,50	
“ oltre 2 (fattore x piano)			0,30
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO			
“ residenziale	0	-	
“ commerciale			0,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale		-	
“ ottimo	0	3	
“ scadente			3
FINITURE			
“ normale		-	
“ signorili	0	3	
“ economiche			1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	
PIANO			
“ terra			0,10
“ terra con giardino		0,10	
“ mezzanino	-0,10	-	
“ ultimo con ascensore		0,20	
“ ultimo senza ascensore			0,20
“ attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
“ normale	0	-	
“ di pregio		1	
“ scadente			1
BAGNI E SERVIZI			
“ bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
“ servizio giorno	0	0,50	
“ lavanderia		0,20	
“ ripostiglio		0,20	
LUMINOSITA'			
“ normale		-	
“ buona	0	0,50	
“ eccellente		1	
“ scarsa			0,50
ESPOSIZIONE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ scadente			1
IMPIANTI			
“ economici			0,90
“ normali	0	-	





# SILISTUDIOARCHITETTURA

“ buoni		0,30	
“ ottimi		0,50	
“ lusso		1	
SPAZI INTERNI			
“ normale	<b>0</b>	-	
“ spaziosi		1	
“ ridotti			1
DISTRIBUZIONE INTERNA			
“ normale		-	
“ accurata	<b>0</b>	1	
“ approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	<b>0,7%</b>		

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento Subb 6-15-16	67,37	2.200	0,60%	2213,20	149.103,00
Più probabile valore complessivo dei beni						149.103,00
Arrotondamento discrezionale						<b>150.000,00</b>

## LOTTO 4- APPARTAMENTO SUB 7

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO			
“ normale	<b>0</b>		
“ ricercata		0,50	
“ degradata			0,50
SERVIZI PUBBLICI			
“ vicini	<b>0,1</b>	0,30	
“ lontani			0,30
“ assenti			
TRASPORTI PUBBLICI			
“ vicini	<b>0,2</b>	0,50	
“ lontani			0,50
“ assenti			
SERVIZI COMMERCIALI			
“ vicini	<b>0</b>	0,10	
“ lontani			0,10
“ assenti			
VERDE PUBBLICO			
“ vicini	<b>0,10</b>	0,10	
“ lontani			-
“ assenti			



# SILISTUDIOARCHITETTURA

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
STATO CONSERVATIVO			
“ in costruzione		2	
“ nuovo		1	
“ realizzato da 5 anni		-	
“ realizzato da 5 – 10 anni			1
“ realizzato da 10 – 15 anni			2
“ realizzato da 15 – 20 anni			3
“ realizzato da 20 – 30 anni	0		4
“ realizzato oltre 30 anni			5
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale	0		
“ nuovo/ristrutturato/ottimo		3	
“ scadente			3
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale			
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	
PROSPICENZA			
“ normale	0		
“ di pregio		0,20	
“ degradata			0,50
UNITA' NEL FABBRICATO			
“ 1		3	
“ 2		1	
“ da 3 a 9	0	-	
“ da 9 a 18		-	1
“ da 18 a 45		-	2
“ oltre 45		-	3
PIANI FUORI TERRA			
“ 1		1	
“ 2	0,3	0,50	
“ oltre 2 (fattore x piano)			0,30
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO			
“ residenziale	0	-	
“ commerciale			0,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale		-	
“ ottimo	0	3	
“ scadente			3
FINITURE			
“ normale		-	
“ signorili	0	3	
“ economiche			1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	
PIANO			
“ terra			0,10
“ terra con giardino		0,10	
“ mezzanino	0	-	
“ ultimo con ascensore		0,20	
“ ultimo senza ascensore			0,20
“ attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
“ normale	0	-	
“ di pregio		1	



# SILISTUDIOARCHITETTURA

“ scadente			1
<b>BAGNI E SERVIZI</b>			
“ bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
“ servizio giorno	0	0,50	
“ lavanderia		0,20	
“ ripostiglio		0,20	
<b>LUMINOSITA'</b>			
“ normale		-	
“ buona	0	0,50	
“ eccellente		1	
“ scarsa			0,50
<b>ESPOSIZIONE</b>			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ scadente			1
<b>IMPIANTI</b>			
“ economici			0,90
“ normali	0	-	
“ buoni		0,30	
“ ottimi		0,50	
“ lusso		1	
<b>SPAZI INTERNI</b>			
“ normale	0	-	
“ spaziosi		1	
“ ridotti			1
<b>DISTRIBUZIONE INTERNA</b>			
“ normale		-	
“ accurata	0	1	
“ approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	<b>0,7%</b>		

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento Sub 7	45,76	2.200	0,70%	2215,40	101.376,00
Più probabile valore complessivo dei beni						101.376,00
Arrotondamento discrezionale						<b>100.000,00</b>

## LOTTO 5- APPARTAMENTO SUB 8

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
<b>POSIZIONE DEL FABBRICATO</b>			
“ normale	0		
“ ricercata		0,50	
“ degradata			0,50
<b>SERVIZI PUBBLICI</b>			
“ vicini	0,1	0,30	
“ lontani			0,30
“ assenti			
<b>TRASPORTI PUBBLICI</b>			
“ vicini	0,2	0,50	
“ lontani			0,50
“ assenti			
<b>SERVIZI COMMERCIALI</b>			
“ vicini	0	0,10	
“ lontani			0,10
“ assenti			



# SILISTUDIOARCHITETTURA

VERDE PUBBLICO			
“ vicini		0,10	-
“ lontani	0,10		
“ assenti			

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
STATO CONSERVATIVO			
“ in costruzione		2	
“ nuovo		1	
“ realizzato da 5 anni		-	
“ realizzato da 5 – 10 anni			1
“ realizzato da 10 – 15 anni			2
“ realizzato da 15 – 20 anni			3
“ realizzato da 20 – 30 anni	0		4
“ realizzato oltre 30 anni			5
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale	0		
“ nuovo/ristrutturato/ottimo		3	
“ scadente			3
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale			
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	
PROSPICENZA			
“ normale	0		
“ di pregio		-	
“ degradata		0,20	0,50
UNITA' NEL FABBRICATO			
“ 1		3	
“ 2		1	
“ da 3 a 9	0	-	
“ da 9 a 18		-	1
“ da 18 a 45		-	2
“ oltre 45		-	3
PIANI FUORI TERRA			
“ 1		1	
“ 2	0,3	0,50	
“ oltre 2 (fattore x piano)			0,30
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO			
“ residenziale	0	-	
“ commerciale			0,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale		-	
“ ottimo	0	3	
“ scadente			3
FINITURE			
“ normale		-	
“ signorili	0	3	
“ economiche			1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	



# SILISTUDIOARCHITETTURA

PIANO			
“ terra			0,10
“ terra con giardino		0,10	
“ mezzanino	0	-	
“ ultimo con ascensore		0,20	
“ ultimo senza ascensore			0,20
“ attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
“ normale	0	-	
“ di pregio		1	
“ scadente			1
BAGNI E SERVIZI			
“ bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
“ servizio giorno	0	0,50	
“ lavanderia		0,20	
“ ripostiglio		0,20	
LUMINOSITA'			
“ normale		-	
“ buona	0	0,50	
“ eccellente		1	
“ scarsa			0,50
ESPOSIZIONE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ scadente			1
IMPIANTI			
“ economici			0,90
“ normali	0	-	
“ buoni		0,30	
“ ottimi		0,50	
“ lusso		1	
SPAZI INTERNI			
“ normale	0	-	
“ spaziosi		1	
“ ridotti			1
DISTRIBUZIONE INTERNA			
“ normale		-	
“ accurata	0	1	
“ approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	<b>0,7%</b>		

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento Sub 8	45,62	2.200	0,70%	2215,40	101.066,00
Più probabile valore complessivo dei beni						101.066,00
Arrotondamento discrezionale						<b>100.000,00</b>



## LOTTO 6- APPARTAMENTO SUB 9

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO			
“ normale	<b>0</b>	0,50	0,50
“ ricercata			
“ degradata			
SERVIZI PUBBLICI			
“ vicini	<b>0,1</b>	0,30	0,30
“ lontani			
“ assenti			
TRASPORTI PUBBLICI			
“ vicini	<b>0,2</b>	0,50	0,50
“ lontani			
“ assenti			
SERVIZI COMMERCIALI			
“ vicini	<b>0</b>	0,10	0,10
“ lontani			
“ assenti			
VERDE PUBBLICO			
“ vicini	<b>0,10</b>	0,10	-
“ lontani			
“ assenti			

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI			
	APPLICATO	PARAMETRI		
		+	-	
STATO CONSERVATIVO				
“ in costruzione	<b>0</b>	2	1	
“ nuovo		1		
“ realizzato da 5 anni		-		
“ realizzato da 5 – 10 anni				2
“ realizzato da 10 – 15 anni				3
“ realizzato da 15 – 20 anni				4
“ realizzato da 20 – 30 anni				5
“ realizzato oltre 30 anni				
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO				
“ normale	<b>0</b>	3	3	
“ nuovo/ristrutturato/ottimo				
“ scadente				
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE				
“ normale	<b>0</b>	1	3	
“ di pregio				
“ prestigiose				
PROSPICENZA				
“ normale	<b>0</b>	-	0,50	
“ di pregio				
“ degradata				
UNITA' NEL FABBRICATO				
“ 1	<b>0</b>	3	1	
“ 2		1		
“ da 3 a 9		-		
“ da 9 a 18		-		2
“ da 18 a 45		-		3
“ oltre 45		-		
PIANI FUORI TERRA				
“ 1	<b>0,3</b>	0,50	0,30	
“ 2				
“ oltre 2 (fattore x piano)				
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO				
“ residenziale	<b>0</b>	-	0,30	
“ commerciale				



# SILISTUDIOARCHITETTURA

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale		-	
“ ottimo	0	3	
“ scadente			3
FINITURE			
“ normale		-	
“ signorili	0	3	
“ economiche			1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	
PIANO			
“ terra			0,10
“ terra con giardino		0,10	
“ mezzanino	0	-	
“ ultimo con ascensore		0,20	
“ ultimo senza ascensore			0,20
“ attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
“ normale	0	-	
“ di pregio		1	
“ scadente			1
BAGNI E SERVIZI			
“ bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
“ servizio giorno	0	0,50	
“ lavanderia		0,20	
“ ripostiglio		0,20	
LUMINOSITA'			
“ normale		-	
“ buona	0	0,50	
“ eccellente		1	
“ scarsa			0,50
ESPOSIZIONE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ scadente			1
IMPIANTI			
“ economici			0,90
“ normali	0	-	
“ buoni		0,30	
“ ottimi		0,50	
“ lusso		1	
SPAZI INTERNI			
“ normale	0	-	
“ spaziosi		1	
“ ridotti			1
DISTRIBUZIONE INTERNA			
“ normale		-	
“ accurata	0	1	
“ approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	0,7%		

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento Sub 9	62,62	2.200	0,70%	2215,40	138.728,00
Più probabile valore complessivo dei beni						138.728,00
Arrotondamento discrezionale						<b>140.000,00</b>



## LOTTO 7- APPARTAMENTO SUB 10

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO			
“ normale	<b>0</b>	0,50	0,50
“ ricercata			
“ degradata			
SERVIZI PUBBLICI			
“ vicini	<b>0,1</b>	0,30	0,30
“ lontani			
“ assenti			
TRASPORTI PUBBLICI			
“ vicini	<b>0,2</b>	0,50	0,50
“ lontani			
“ assenti			
SERVIZI COMMERCIALI			
“ vicini	<b>0</b>	0,10	0,10
“ lontani			
“ assenti			
VERDE PUBBLICO			
“ vicini	<b>0,10</b>	0,10	-
“ lontani			
“ assenti			

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI				
	APPLICATO	PARAMETRI			
		+	-		
STATO CONSERVATIVO					
“ in costruzione	<b>0</b>	2	1		
“ nuovo		1			
“ realizzato da 5 anni		-			
“ realizzato da 5 – 10 anni				1	
“ realizzato da 10 – 15 anni				2	
“ realizzato da 15 – 20 anni				3	
“ realizzato da 20 – 30 anni				4	
“ realizzato oltre 30 anni				5	
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO					
“ normale	<b>0</b>	3	3		
“ nuovo/ristrutturato/ottimo					
“ scadente					
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE					
“ normale	<b>0</b>	1	3		
“ di pregio					
“ prestigiose					
PROSPICENZA					
“ normale	<b>0</b>	-	0,50		
“ di pregio					
“ degradata					
UNITA' NEL FABBRICATO					
“ 1	<b>0</b>	3	1		
“ 2		1			
“ da 3 a 9		-		1	
“ da 9 a 18		-			
“ da 18 a 45		-			2
“ oltre 45		-			3
PIANI FUORI TERRA					
“ 1	<b>0,3</b>	0,50	0,30		
“ 2					
“ oltre 2 (fattore x piano)					
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO					
“ residenziale	<b>0</b>	-	0,30		
“ commerciale					





# SILISTUDIOARCHITETTURA

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale		-	
“ ottimo	0	3	
“ scadente			3
FINITURE			
“ normale		-	
“ signorili	0	3	
“ economiche			1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	
PIANO			
“ terra			0,10
“ terra con giardino		0,10	
“ mezzanino	0,2	-	
“ ultimo con ascensore		0,20	
“ ultimo senza ascensore			0,20
“ attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
“ normale	0	-	
“ di pregio		1	
“ scadente			1
BAGNI E SERVIZI			
“ bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
“ servizio giorno	0	0,50	
“ lavanderia		0,20	
“ ripostiglio		0,20	
LUMINOSITA'			
“ normale		-	
“ buona	0	0,50	
“ eccellente		1	
“ scarsa			0,50
ESPOSIZIONE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ scadente			1
IMPIANTI			
“ economici			0,90
“ normali	0	-	
“ buoni		0,30	
“ ottimi		0,50	
“ lusso		1	
SPAZI INTERNI			
“ normale	0	-	
“ spaziosi		1	
“ ridotti			1
DISTRIBUZIONE INTERNA			
“ normale		-	
“ accurata	0	1	
“ approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	0,9%		



# SILISTUDIOARCHITETTURA

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento Sub 10	46,27	2.200	0,90%	2219,80	102.710,00
Più probabile valore complessivo dei beni						102.710,00
Arrotondamento discrezionale						<b>103.000,00</b>

## LOTTO 8- APPARTAMENTO SUB 11

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO " normale " ricercata " degradata	0	0,50	0,50
SERVIZI PUBBLICI " vicini " lontani " assenti	0,1	0,30	0,30
TRASPORTI PUBBLICI " vicini " lontani " assenti	0,2	0,50	0,50
SERVIZI COMMERCIALI " vicini " lontani " assenti	0	0,10	0,10
VERDE PUBBLICO " vicini " lontani " assenti	0,10	0,10	-

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
STATO CONSERVATIVO " in costruzione " nuovo " realizzato da 5 anni " realizzato da 5 – 10 anni " realizzato da 10 – 15 anni " realizzato da 15 – 20 anni " realizzato da 20 – 30 anni " realizzato oltre 30 anni	0	2 1 -     4 5	1 2 3 4 5
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO " normale " nuovo/ristrutturato/ottimo " scadente	0	3	3
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE " normale " di pregio " prestigiose	0	1 3	
PROSPICENZA " normale " di pregio " degradata	0	- 0,20	0,50



# SILISTUDIOARCHITETTURA

UNITA' NEL FABBRICATO			
“ 1		3	
“ 2		1	
“ da 3 a 9	0	-	
“ da 9 a 18		-	1
“ da 18 a 45		-	2
“ oltre 45		-	3
PIANI FUORI TERRA			
“ 1		1	
“ 2	0,3	0,50	
“ oltre 2 (fattore x piano)			0,30
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO			
“ residenziale	0	-	
“ commerciale			0,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale		-	
“ ottimo	0	3	
“ scadente			3
FINITURE			
“ normale		-	
“ signorili	0	3	
“ economiche			1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ prestigiose		3	
PIANO			
“ terra			0,10
“ terra con giardino		0,10	
“ mezzanino	0,2	-	
“ ultimo con ascensore		0,20	
“ ultimo senza ascensore			0,20
“ attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
“ normale	0	-	
“ di pregio		1	
“ scadente			1
BAGNI E SERVIZI			
“ bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
“ servizio giorno	0	0,50	
“ lavanderia		0,20	
“ ripostiglio		0,20	
LUMINOSITA'			
“ normale		-	
“ buona	0	0,50	
“ eccellente		1	
“ scarsa			0,50
ESPOSIZIONE			
“ normale		-	
“ di pregio	0	1	
“ scadente			1
IMPIANTI			
“ economici			0,90
“ normali	0	-	
“ buoni		0,30	
“ ottimi		0,50	
“ lusso		1	
SPAZI INTERNI			
“ normale	0	-	
“ spaziosi		1	
“ ridotti			1
DISTRIBUZIONE INTERNA			
“ normale		-	
“ accurata	0	1	



# SILISTUDIOARCHITETTURA

“ approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	<b>0,9%</b>		

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento Sub 11	45,69	2.200	0,90%	2219,80	101.422,00
Più probabile valore complessivo dei beni						101.422,00
Arrotondamento discrezionale						<b>100.000,00</b>

## LOTTO 9- APPARTAMENTO SUB 12

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
POSIZIONE DEL FABBRICATO			
“ normale	<b>0</b>		
“ ricercata		0,50	
“ degradata			0,50
SERVIZI PUBBLICI			
“ vicini	<b>0,1</b>	0,30	
“ lontani			0,30
“ assenti			
TRASPORTI PUBBLICI			
“ vicini	<b>0,2</b>	0,50	
“ lontani			0,50
“ assenti			
SERVIZI COMMERCIALI			
“ vicini	<b>0</b>	0,10	
“ lontani			0,10
“ assenti			
VERDE PUBBLICO			
“ vicini	<b>0,10</b>	0,10	-
“ lontani			
“ assenti			

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
STATO CONSERVATIVO			
“ in costruzione		2	
“ nuovo		1	
“ realizzato da 5 anni		-	
“ realizzato da 5 – 10 anni			1
“ realizzato da 10 – 15 anni			2
“ realizzato da 15 – 20 anni			3
“ realizzato da 20 – 30 anni	<b>0</b>		4
“ realizzato oltre 30 anni			5
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale	<b>0</b>		
“ nuovo/ristrutturato/ottimo		3	
“ scadente			3
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale	<b>0</b>	1	
“ di pregio		3	
“ prestigiose			



# SILISTUDIOARCHITETTURA

PROSPICENZA			
“ normale	<b>0</b>	-	
“ di pregio		0,20	
“ degradata			0,50
UNITA' NEL FABBRICATO			
“ 1		3	
“ 2		1	
“ da 3 a 9	<b>0</b>	-	
“ da 9 a 18		-	1
“ da 18 a 45		-	2
“ oltre 45		-	3
PIANI FUORI TERRA			
“ 1		1	
“ 2	<b>0,3</b>	0,50	
“ oltre 2 (fattore x piano)			0,30
DESTINAZIONE PREVALENTE NEL FABBRICATO			
“ residenziale	<b>0</b>	-	
“ commerciale			0,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'	COEFFICIENTI		
	APPLICATO	PARAMETRI	
		+	-
LIVELLO MANUTENZIONE COMPLESSIVO			
“ normale		-	
“ ottimo	<b>0</b>	3	
“ scadente			3
FINITURE			
“ normale		-	
“ signorili	<b>0</b>	3	
“ economiche			1
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE			
“ normale		-	
“ di pregio	<b>0</b>	1	
“ prestigiose		3	
PIANO			
“ terra			0,10
“ terra con giardino		0,10	
“ mezzanino	<b>0,2</b>	-	
“ ultimo con ascensore		0,20	
“ ultimo senza ascensore			0,20
“ attico con ascensore		0,50	
VISTA ESTERNA			
“ normale	<b>0</b>	-	
“ di pregio		1	
“ scadente			1
BAGNI E SERVIZI			
“ bagni ( n.bagni – n camere x fatt)			0,30
“ servizio giorno	<b>0</b>	0,50	
“ lavanderia		0,20	
“ ripostiglio		0,20	
LUMINOSITA'			
“ normale		-	
“ buona	<b>0</b>	0,50	
“ eccellente		1	
“ scarsa			0,50
ESPOSIZIONE			
“ normale		-	
“ di pregio	<b>0</b>	1	
“ scadente			1
IMPIANTI			
“ economici			0,90
“ normali	<b>0</b>	-	
“ buoni		0,30	
“ ottimi		0,50	



# SILISTUDIOARCHITETTURA

“ lusso		1	
SPAZI INTERNI			
“ normale	0	-	
“ spaziosi		1	
“ ridotti			1
DISTRIBUZIONE INTERNA			
“ normale		-	
“ accurata	0	1	
“ approssimativa			0,50
Coefficiente globale correttivo per adeguamento valore	<b>0,9%</b>		

A	B	C	D	E	F	G
1	Appartamento Sub 140	62,73	2.200	0,90%	2219,80	139.248,00
Più probabile valore complessivo dei beni						139.248,00
Arrotondamento discrezionale						<b>140.000,00</b>

## 1- POSTI AUTO SUBB 17,18,19,20,21,22,25,26,27,32,33

sub	Destinazione	S.C. mq	€/mq	Tot Valore
17	Posto auto scoperto	12,00	450,00	5.500,00
18	Posto auto scoperto	16,00	450,00	7.000,00
19	Posto auto scoperto	17,00	450,00	7.500,00
20	Posto auto coperto	14,00	750,00	10.500,00
21	Posto auto coperto	10,00	750,00	7.500,00
22	Posto auto coperto	10,00	750,00	7.500,00
25	Posto auto coperto	13,00	750,00	9.500,00
26	Posto auto coperto	10,00	750,00	7.500,00
27	Posto auto coperto	10,00	750,00	7.500,00
32	Posto auto coperto	11,00	750,00	8.000,00
33	Posto auto coperto	9,00	750,00	6.500,00
	<b>TOTALE</b>	<b>132,00</b>		<b>84.500,00</b>



## Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	→	Valore unitario (Euro/mq.) ottenuto dalla media tra quello ricavato dalle indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima (considerando uno stato conservativo "mediamente buono") e quanto riportato nelle pubblicazioni dell'O.M.I., tenuto altresì conto dell'attuale periodo di congiuntura economica nazionale.
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra.
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame.

## Estratto banca dati OMi

Tipologia Stato conservativo	Valore Mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valore Locazione(€/mese)		Superficie
	Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo Civile / Stato conservativo normale	1.700	2.500		5,5	8,1	

## RIEPILOGO GENERALE

1- APPARTAMENTO SUBB 4 - 13	€.	115.000,00
2- APPARTAMENTO SUBB 5 - 14	€.	104.000,00
3- APPARTAMENTO SUBB 6 - 15 - 16	€.	150.000,00
4- APPARTAMENTO SUB 7	€.	100.000,00
5- APPARTAMENTO SUB 8	€.	100.000,00
6- APPARTAMENTO SUB 9	€.	140.000,00
7- APPARTAMENTO SUB 10	€.	103.000,00
8- APPARTAMENTO SUB 11	€.	100.000,00
9- APPARTAMENTO SUB 12	€.	140.000,00
<b>Totale valore appartamenti</b>	€.	<b>1.052.000,00</b>
<b>Totale Valore Posti Auto</b>	€.	<b>84.500,00</b>

**VALORE FINALE IMMOBILE**  
**€. 1.136.500,00**  
**(UNMILIONECENTOTRENTASEI/500)**

## CONCLUSIONI

Si stima che l'unità immobiliare in oggetto, nella situazione in cui attualmente si trova, ubicata nel comune di Sovicille località San Rocco – Via Amerigo Vespucci  
**Euro 1.136.500,00 ( UnmilioneCentotrentasei/500)**



Alla presente relazione si allegano:

- 1- Descrizione del bene;
- 2- Rilievo fotografico;
- 3- Relazione ipo-catastale;
- 4- Planimetrie catastali;
- 5- Certificato catastale;
- 6- Estratto di mappa;
- 7- Elaborato planimetrico;
- 8- Elenco subalterni;
- 9- Autorizzazioni comunali e soprintendenza (tavole 1,2ac,3ac,4,5,6);
- 10- Estratto di nascita;
- 11- Calcolo delle superfici;
- 12- N°9 Attestazioni di Certificazione Energetica;
- 13- Richiesta proroga;

Siena 14 settembre 2016

**Il Tecnico**  
Arch Luigi Sili





**TRIBUNALE DI SIENA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare**

**Esecuzione immobiliare N° 306/2014 – Cron. Nr. 223/2016**

*Contro*

G.E: Dott. Flavio Mennella  
CTU: Dott. Arch. Luigi Sili

Siena li 18/10/2016  
prossima udienza 26/01/2017

Il sottoscritto Arch. Luigi Sili, nato a Siena il 04.02.1964, con Studio professionale in Siena, Via Caduti di Vicobello n.27, iscritto all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Siena con il n° d'ordine 724, essendo stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Flavio Mennella, nella Causa di cui all'oggetto, all'udienza del 05/10/2016 ricevevo l'incarico di integrare e rispondere al seguente quesito:

“Il CTU voglia collegare i posti auto pignorati e stimati ai singoli lotti degli appartamenti per consentire la corretta messa in vendita del compendio pignorato”.

**Lotto 1 ( colore rosso nella copia dell'elaborato planimetrico)**

La porzione immobiliare è regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 80, Particella 1062:

- Subalterni graffiati 4 e 13 (appartamento piano Terreno più resede-Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale 54 mq Rendita Euro 278,89);
- Subalterno 20 (Posto Auto coperto piano interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 14 mq, Rendita Euro 41,21);
- Subalterno 31 (area urbana) di mq. 6;

- Appartamento subb. 4 e 13	€. 115.000,00
- Area urbana mq.6	-----
- Posto auto coperto sub 20	€. 10.500,00
- <b>TOTALE</b>	<b>€. 125.500,00</b>



### Lotto 2 ( colore celeste nella copia dell'elaborato planimetrico)

La porzione immobiliare è regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 80, Particella 1062:

- Subalterni graffati 5 e 14 (appartamento piano Terreno più resede-Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 51 mq Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 17 (Posto Auto scoperto piano Terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Superficie Catastale Totale 12 mq, Rendita Euro 15,49);
- Subalterno 33 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 9 mq, Rendita Euro 26,49);

- Appartamento subb. 5 e 14	€.	104.000,00
- Posto auto scoperto sub 17	€.	5.500,00
- Posto auto coperto sub 33	€.	6.500,00
- <b>TOTALE</b>		<b>€. 116.000,00</b>

### Lotto 3 ( colore verde chiaro nella copia dell'elaborato planimetrico)

La porzione immobiliare è regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 80, Particella 1062:

- Subalterni graffati 6 e 15,16 (appartamento piano Terreno più resedi-Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 49 mq Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 18 (Posto Auto scoperto piano Terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Superficie Catastale Totale 16 mq, Rendita Euro 20,66);
- Subalterno 19 (Posto Auto scoperto piano Terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Superficie Catastale Totale 17 mq, Rendita Euro 21,95);

- Appartamento subb. 6- 15 -16	€.	150.000,00
- Posto auto scoperto sub 18	€.	7.000,00
- Posto auto scoperto sub 19	€.	7.500,00
- <b>TOTALE</b>		<b>€. 164.500,00</b>

### Lotto 4 ( colore giallo chiaro nella copia dell'elaborato planimetrico)

La porzione immobiliare è regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 80, Particella 1062:

- Subalterno 7 (appartamento piano Primo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 49 mq Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 21 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);

- Appartamento sub 7	€.	100.000,00
- Posto auto coperto sub 21	€.	7.500,00
- <b>TOTALE</b>		<b>€. 107.500,00</b>



**Lotto 5 ( colore arancio chiaro nella copia dell'elaborato planimetrico)**

La porzione immobiliare è regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 80, Particella 1062

- Subalterno 8 (appartamento piano Primo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 47 mq, Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 22 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);
  - Appartamento sub 8 €. 100.000,00
  - Posto auto coperto sub 22 €. 7.500,00
  - **TOTALE €. 107.500,00**

**Lotto 6 ( colore viola chiaro nella copia dell'elaborato planimetrico)**

La porzione immobiliare è regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 80, Particella 1062

- Subalterno 9 (appartamento piano Primo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 66 mq, Rendita Euro 325,37);
- Subalterno 32 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 11 mq, Rendita Euro 32,38);
  - Appartamento sub 9 €. 140.000,00
  - Posto auto coperto sub 32 €. 8.000,00
  - **TOTALE €. 148.000,00**

**Lotto 7 ( colore grigio chiaro nella copia dell'elaborato planimetrico)**

La porzione immobiliare è regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 80, Particella 1062

- Subalterno 10 (appartamento piano Secondo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 49 mq, Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 25 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 13 mq, Rendita Euro 38,27);
  - Appartamento sub 10 €. 103.000,00
  - Posto auto coperto sub 25 €. 9.500,00
  - **TOTALE €. 112.500,00**



**Lotto 8 ( colore verde oliva chiaro nella copia dell'elaborato planimetrico)**

La porzione immobiliare è regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 80, Particella 1062

- Subalterno 11 (appartamento piano Secondo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 47 mq, Rendita Euro 232,41);
- Subalterno 26 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);
  - Appartamento sub 11 €. 100.000,00
  - Posto auto coperto sub 26 €. 7.500,00
  - **TOTALE €. 107.500,00**

**Lotto 9 ( colore blu chiaro nella copia dell'elaborato planimetrico)**

La porzione immobiliare è regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Sovicille al Foglio 80, Particella 1062

- Subalterno 12 (appartamento piano Secondo, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 66 mq, Rendita Euro 325,37);
- Subalterno 27 (Posto Auto coperto piano Interrato, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza Superficie Catastale Totale 10 mq, Rendita Euro 29,44);
  - Appartamento sub 12 €. 140.000,00
  - Posto auto coperto sub 27 €. 7.500,00
  - **TOTALE €. 147.500,00**

**TOTALE VALORE DEL BENE €. 1.136.500,00**

Siena 18 ottobre 2016

IL CTU  
Arch Luigi Sili

