

Il Tecnico incaricato C.T.U. Arch Sili Luigi

Studio in Siena 53100 – Via Caduti di Vicobello n.27
email: studio@silistudio.it PEC: luigi.sili@pec.architettisiena.it
Fax 057745444 - Cell. 3358457309
P.I.: 01252110521 C.F.: SLILGU64B04I726C

TRIBUNALE DI SIENA

Giudice delle esecuzioni immobiliari **Dott.ssa MARTA
DELL'UNTO** esecuzione immobiliare R.G.E. n. **46/2025**

Promossa da:

XXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXX

Esperto stimatore: **Arch Sili Luigi**

- Data Decreto di nomina: 24.05.2025
- Data trasmissione giuramento: 28.05.2025
- Data udienza ex 569 c.p.c.: 28.05.2026 ore 10:15

Luigi Sili
Ordine degli
Architetti
PPC di
Siena
Architetto
23.07.2026
09:12:34
GMT+02:00

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terreno, ubicata nel Comune di Monteriggioni-località Montarioso nel complesso immobiliare posto all'ingresso della superstrada SI-FI, Via Toscana L' unità immobiliare è così composta: Ufficio al Piano Terreno (sub 14) finestrato con disimpegno e due WC.

Prospetto riassuntivo (Rif. Allegato 1)

Si riporta di seguito un riepilogo della perizia di stima, redatto secondo l'ordine delle informazioni contenute nell'**Allegato 1 – Prospetto Riassuntivo.**

- La procedura è stata promossa da XXXXXXXXXXXX, con sede legale in Via XXXXXX n. 1 XXXXXXXXXXXX in qualità di mandante e per essa "XXXXXXXXXX" mandataria con sede legale in quale mandataria generale rappresentata e dall'Avv XXXXXXXXXXXX con Studio in Firenze Via XXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX

con diritto di proprietà 1/1 sull' unità immobiliare censite al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni (SI) località Montarioso censita al Foglio 90, P.lla 46, Sub 14– categoria A/10

- I beni sono pervenuti all'attuale proprietà XXXXXXXXXXXX per acquisto dal signor XXXXXX nato a XXXXXXX nella sua qualità di liquidatore della società per azioni XXXXXXXXXXXX in liquidazione, con atto a XXXXXXXXXXXX, Notaio in Siena Rep. XXXXX del XXXXXX (Rif. Allegato 2)

- Alla XXXXXXXXXXXX in acquisto dalla XXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXX

- Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati vi è continuità delle trascrizioni.

- La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente la relazione notarile sostitutiva redatta dal Dr.Notaio XXXXXX in data 8/05/2025;

- I dati riportati nel pignoramento del 7/02/2025 notificato in data 20/02/2025 e nella relativa trascrizione (r) risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura. Risulta pignorata la quota dell'intero.

Non risultano espressamente pignorati i beni comuni non censibili, benché presenti.

- L'unità immobiliare, risulta, provvista degli impianti ordinari, sono apparsi versare in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri e, all'esito dell'accesso forzoso, possono ritenersi liberi da persone, ma non da cose,

- Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terreno, ubicata nel Comune di Monteriggioni-località Montarioso nel complesso immobiliare posto all'ingresso della superstrada SI-FI, Via Toscana L' unità immobiliare è così composta: Ufficio al Piano Terreno (sub 14) finestrato con disimpegno e due WC.

- Il **valore di mercato** del bene, così come trovarsi all'attualità, viene quantificato in € 98.000,00.

- Operate le necessarie decurtazioni per regolarizzazioni e completamento iter urbanistico/edilizio, catastale, spese tecniche, oneri condominiali e per assenza di garanzie per vizi (-15%), il **prezzo a base d'asta** viene indicato in € **80.750,00** (ottantamilasettecentocinquanta/00)

LOTTO 2(due) di 2(due)

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo (sub 29), ubicata nel Comune di Monteriggioni-località Montarioso nel complesso immobiliare posto all'ingresso della superstrada SI-FI, Via Toscana n L' unità immobiliare è così composta:

Unità immobiliare a destinazione direzionale (Ufficio), situata al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'accesso all'unità avviene dal piano terreno tramite corpo scala esterno/collegamento verticale (condominiale), che conduce a un ballatoio di distribuzione.

L'interno ufficio si sviluppa su una superficie razionalmente distribuita e risulta così composto:

- Quattro vani ad uso ufficio: stanze indipendenti e illuminate;
- Servizio igienico: completo di antibagno;
- Ripristiglio/Archivio: locale accessorio destinato a deposito.

N.B L'unità immobiliare si presenta attualmente collegata all'unità confinante (identificata al mappale 39), esclusa dalla presente procedura) mediante un'apertura interna. Tale varco costituisce una **soggezione impropria** allo stato attuale. Resta inteso che, ai fini del ripristino della piena autonomia funzionale e della legittimità edilizia, l'apertura dovrà essere **tamponata con muratura ordinaria** a cura e spese dell'aggiudicatario (o secondo quanto stabilito dal Giudice).

Prospetto riassuntivo (Rif. Allegato 1)

Si riporta di seguito un riepilogo della perizia di stima, redatto secondo l'ordine delle informazioni contenute nell'**Allegato 1 – Prospetto Riassuntivo**.

- La procedura è stata promossa da XXXXXXXXX, con sede legale in Via XXXXXXXXX in qualità di mandante e per essa "XXXXXXX" in qualità di mandataria con sede legale in
quale mandataria generale rappresentata e dall'Avv XXXXXXXX con Studio in
Firenze Via xxxxxxxxxxx n.xx
nei confronti di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX

con diritto di proprietà 1/1 sull'unità immobiliare censite al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni (SI) località Montarioso censita al Foglio 90, P.Illa 46, Sub 29– categoria A/10

- I beni sono pervenuti all'attuale proprietà XXXXXXXX per acquisto dal signor XXXXXXXX nato a XXXXXXXX nella sua qualità di liquidatore della società per azioni XXXXXXXX. (CF XXXXXXXX) in liquidazione, con atto a Rogito XXXXXXXXXXXX, Notaio in Siena Rep. del 28/03/2006. (Rif. Allegato 2)

- Alla XXXXXXXXXXXX in acquisto dalla XXXXXXXXXXXX (cf XXXXXXXXXXXX) sede in monteriggioni (si)

- Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati vi è continuità delle trascrizioni.

- La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente la relazione notarile sostitutiva redatta dal Dr.XXXXXXXXXX in data 8/05/2025;

- I dati riportati nel pignoramento del 7/02/2025 notificato in data 20/02/2025 e nella relativa trascrizione (rp) risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura. Risulta pignorata la quota dell'intero.

Non risultano espressamente pignorati i beni comuni non censibili, benché presenti.

- L'unità immobiliare, risulta, provvista degli impianti ordinari, sono apparsi versare in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocri e, all'esito dell'accesso forzoso, possono ritenersi liberi da persone, ma non da cose,

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo (sub 29), ubicata nel Comune di Monteriggioni-località Montarioso nel complesso immobiliare posto all'ingresso della superstrada SI-FI, Via Toscana n . L'unità immobiliare è così composta:

Unità immobiliare a destinazione direzionale (Ufficio), situata al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'accesso all'unità avviene dal piano terreno tramite corpo scala esterno/collegamento verticale (condominiale), che conduce a un ballatoio di distribuzione.

L'interno ufficio si sviluppa su una superficie razionalmente distribuita e risulta così composto:

- Quattro vani ad uso ufficio: stanze indipendenti e illuminate;
- Servizio igienico: completo di antibagno;
- Ripostiglio/Archivio: locale accessorio destinato a deposito.

- Il **valore di mercato** del bene, così come trovarsi all'attualità, viene quantificato in € 125.000,00.

- Operate le necessarie decurtazioni per regolarizzazioni e completamento iter urbanistico/edilizio, catastale, spese tecniche, oneri condominiali e per assenza di garanzie per vizi (-15%), il **prezzo a base d'asta** viene indicato in € **103.700,00** (centotremilasettecento/00).

RELAZIONE TECNICA

LOTTO 1 (uno) di 2 (due)

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà ad uso ufficio posta al piano terra, ubicata nel Comune di Monteriggioni(SI)-località Montarioso nel complesso immobiliare posto all'ingresso della superstrada SI-FI, Via Toscana .

Composta da: Ufficio Piano Terreno (sub 14) ampio locale finestrato con disimpegno e due WC.

I beni sono intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1 pervenuti alla stessa per acquisto Atto del 28/03/2006 Pubblico ufficiale

XXXXXXXXXXXX Sede SIENA (SI) Repertorio

- COMPRAVENDITA Nota presentata con

Modello Unico n.

Reparto PI di SIENA in atti dal

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

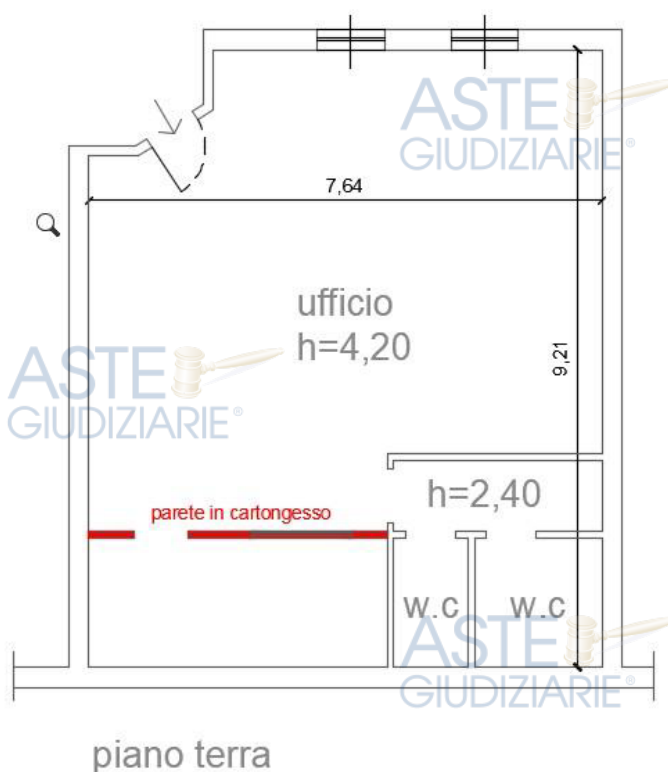
Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni al :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
90	46	14	----	A/10	4	4 vani	Totale 76 mq Tot. escluse aree scoperte 76 mq	1.063,90

La planimetria in atti sono state depositata in Catasto con prot. COSTITUZIONE del 15/04/1993 in atti dal 15/04/1993 (n. 15248.2/1993)

L'unità immobiliare risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione una modesta modifica interna relativa alla costruzione di una parete in cartongesso.

La difformità è evidenziata graficamente in rosso nello stralcio di planimetria sotto riportata.



(planimetria non in scala)

Si rende pertanto necessario il deposito di una nuova planimetria catastale volta a rappresentare correttamente l'intera consistenza del bene (resede, terrazza e relative scale di collegamento), eliminando l'attuale sovrapposizione grafica delle superfici.

Si stima che il costo per il suddetto aggiornamento catastale sia pari a € 600,00 (euro seicento/00) onnicomprensivi; tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Si riscontra in atti la presenza dell'elaborato planimetrico e del relativo elenco subalterni, di cui al prot. SI0008318 del 3/02/2023.

In occasione del deposito della nuova planimetria dell'unità abitativa, non si ritiene necessario procedere contestualmente all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni, in quanto il subalterno 14 risulta correttamente rappresentato.

L'intestazione catastale, come sotto riportata, appare conforme allo stato di fatto e a quanto emerso dalle trascrizioni:

I beni sono intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in

Tutto quanto precede viene inserito nel fascicolo catastale (Allegato 7)

I dati riportati nel pignoramento del e nella relativa TRASCRIZIONE del risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura.

NON risultano espressamente pignorati i Beni Comuni Non Censibili, ed in particolare Foglio 90

Particella 46 Subalterno 3 CAVEDIO - B.C.N.C. A TUTTI I SUBALTERNI.

Il suddetto, seppur dotato di autonomo identificativo catastale, non risulta ricompreso né nel pignoramento, né nella relativa trascrizione. Tuttavia, verificata l'assenza di qualsivoglia autonomia funzionale e reddituale dei BCNC, si ritiene che gli stessi, costituiti da dirette pertinenze accessorie comuni, debbano comunque ritenersi ricompresi in quota parte nella procedura.

La circostanza non appare, quindi, incidente sulla validità del pignoramento.

Confini: proprietà sub 73, sub 8, scala BCNC ai subb 20,21,22).

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia.

In data 18/12/2025, è stata regolarmente inoltrata istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni, finalizzata al reperimento e alla consultazione della documentazione relativa alle seguenti pratiche edilizie (P.E.):

Concessione Edilizia n.1587 del 17/11/1990 – P.E: 2208/1990

Concessione Edilizia n.1965 del 28/9/1993 – P.E. 2208/b Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.1587 del 17/11/1990 costruzione di un edificio loc. Montarioso

Concessione Edilizia n.1980 del 6/11/1993

Concessione Edilizia n.2287 del 29/9/1995

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 208/B in data 3/2/1999 ai sensi della legge 724/94 Pratiche 191 e 192

Permesso di agibilità n.364 del 5/5/1999

A seguito della suddetta richiesta il sottoscritto in data 20/02/2026 si è recato presso i locali dell'Ufficio Tecnico comunale per procedere alla visione e all'esame dei fascicoli reperiti dall'amministrazione.

Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi

L'immobile è stato edificato in forza delle Pratiche Edilizie rilasciate dal Comune di Monteriggioni n. 2208, 2208B, 2208C, 2208D, 257 com/2208, e Pratiche di Sanatoria n. 191/95, n.192/95.

Concessioni: n.1587 in data 17.11.1990, n.1965 data 28.09.1993, n.1980 data 06.11.1993, n. 2287 data 29.09.1995.

Denuncia di Inizio Attività n.257 COM 2208/E in data 10.02.1996 ;

Concessione Edilizia in Sanatoria n.208/B in data 03.02.1999

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici allegati ai vari titoli abilitativi sono emerse le seguenti discrasie e/o difformità:

1. Realizzazione di tramezzatura interna;

Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili**Lo stato attuale dei luoghi non risulta pienamente conforme ai titoli edilizi rilasciati.**

Per le difformità di cui sopra elencati è necessario o il ripristino dello stato quo ante/o procedura di deposito CILA Tardiva ,.

Costo stimato opere di ripristino **1.000,00 €**

L'unità immobiliare in argomento ricade in:

Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature

- Art. 34 Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature

Area di previsione ME3

Art. 69ter Riferimenti al Piano Strutturale

1) Le presenti norme confermano l'articolazione in sub-sistemi ambientali del Piano strutturale e i relativi obiettivi e prescrizioni.

2) In particolare per ciascun sub-sistema rimanda ai seguenti articoli del Piano strutturale: Piani alluvionali e in vasi lacustri bonificati: art. 37

Ripiani travertinosi: art. 38

Colline argillose-sabbiose-ciottolose: art. 39

Colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana: art. 40

Rilievi della struttura appenninica/paesaggio del bosco: art. 41

Rilievi della struttura appenninica/paesaggio dell'appoderamento: art. 42.

Art. 26 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO-CENTRI ABITATI E NUCLEI STORICI MINORI

1) Nell'ambito del Piano strutturale, le Utoe relative al sistema insediativo sono state ritagliate all'interno del sub-sistema funzionale "Aree degli insediamenti"; tali Utoe, interessanti i centri del Sistema urbano provinciale e i nuclei storici minori, comprendono parti interne al perimetro dei centri abitati e parti esterne che costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la definizione dei rapporti paesistici e ambientali tra centri abitati e territorio aperto.

2) Nelle presenti norme sono perimetrati i centri abitati di Castellina Scalo, Gabbricce, Abbazia a Isola, Strove, Santa Colomba, Pian del Casone/Rigoni, La Colonna, Monteriggioni Castello, Badesse, Quercegrossa, Santo Stefano, Poggiarello/Ripa, Colombaio, Uopini/San Dalmazio/Braccio, Fontebecci, Belverde, Montaroso, Fornacelle, San Martino, Tognazza.

3) All'interno dei centri abitati e dei nuclei storici minori, sulla base delle diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, e sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale agli articoli da 55 a 62, e 64, 65, 66 delle norme del P.S. sono individuate le seguenti aree distinte in cartografia nelle tavole in scala 1/2000 con apposita campitura

- Tessuti storici;
- Tessuti consolidati omogenei/eterogenei; Aree di riqualificazione (RI n)
- Aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti (NI n)
- Aree di trasformazione urbanistica (TU n);
- Aree per interventi puntuali a destinazione residenziale (IP): Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento; Aree produttive artigianali e/o industriali di espansione (DE n);
- Aree a carattere terziario (direzionale, commerciale, ricettivo) distinte in:
 - attività miste esistenti (M); attività miste di previsione (ME); attività ricettive esistenti (R); attività ricettive di previsione (RE);
 - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico distinte in:
 - attrezzature scolastiche (SC);

- attrezzature di interesse comune (C)
- impianti tecnologici esistenti (T) e di progetto (T/p); Attrezzature private di interesse collettivo distinte in:
 - attrezzature varie di interesse collettivo nuovo centro di Castellina Scalo (CB); clinica privata (CL);
 - centro servizi della diocesi di Siena (CS)
- Verde pubblico distinto in
 - verde urbano esistente e di progetto (VU);
 - verde con attrezzature sportive esistente e di progetto (VS);
 - parco fluviale (VF);
 - verde urbano e parcheggi;
 - Parcheggi pubblici esistenti e di progetto
 - Verde privato;
 - Verde privato di valore storico e/o ambientale
 - Orti periurbani;
 - Aree agricole di frangia integrative degli insediamenti; Percorsi pedonali/ciclabili di progetto;
 - Viabilità di progetto.

4) E' ammesso l'abbattimento di alberature puntiformi non caratterizzanti il sistema ambientale locale incompatibili con la struttura floristica tipica, assolvendo in tal modo alla disciplina d'ambito del PTC e del PIT, previa comunicazione scritta al Comune (pino domestico, abete, pini arizonici etc.) e comunque non configurabile come secolari.

Nel caso le alberature superino il diametro di 30 cm. o si configurino come un sistema vegetazionale organico dovrà essere richiesto il nulla-osta paesaggistico e tecnico, previa eventuale relazione botanica, con la previsione di reimpianto da effettuarsi con essenze tipiche locali; tale norma non si applica per alberi singoli appartenenti alle specie suddette appartenenti a resedi privati.

5) La fattibilità degli interventi deve essere verificata nella "Tabella di fattibilità per il tessuto esistente ed i comparti edificatori riconfermati nei centri urbani"

Valgono inoltre le disposizioni e salvaguardie di cui all'art. 73.

6) Nelle aree indicate in cartografia con la campitura P.I.3 e P.I. 4 valgono le seguenti disposizioni:

- - le P.I. 3 - aree esondabili per piene con tempi di ritorno 200 - gli interventi ammessi sono quelli di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011;
- - le P.I. 4 - aree esondabili per piene con tempi di ritorno 30 anni - gli interventi ammessi sono quelli di cui al paragrafo 3.2.2.1. del regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

Art. 34 Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature

1) Sono aree destinate ad attività commerciali, direzionali, produttive e attrezzature di interesse generale

2) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- - attività espositive e commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 1.500
- - attrezzature turistico-ricettive
- - uffici pubblici e privati;
- - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative e di interesse generale;
- - parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- - verde privato.
- - produttivo

E' consentito il cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni sopra elencate ad esclusione del cambio d'uso in produttivo e residenziale. Le attività produttive esistenti devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 33, comma 2.

3) Per il patrimonio edilizio esistente e per le previsioni già attuate alla data di adozione del presente regolamento sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- g) sostituzione edilizia
- l) superamento barriere architettoniche

Per i lotti ove è possibile fare ampliamenti, gli stessi sono ammessi mediante intervento diretto e rispettando i seguenti parametri:

- l'ampliamento per servizi igienici o adeguamenti funzionali fino a un Rc massimo del 60% e comunque nella misura massima di 150 mq.

4) Per gli edifici esistenti classificati di interesse storico-tipologico nelle schede Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente eventualmente presenti all'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui al capo II.

Le attività commerciali che esercitano somministrazione e/o attività di ristoro – localizzate anche esternamente alle aree classificate del presente articolo – possono dotarsi di superfici esterne coperte da strutture leggere alle seguenti condizioni:

- - che le dotazioni fisse di servizio (servizi igienici, spogliatoi ecc.) dell'attività siano dimensionate anche in rapporto a tale superficie coperta aggiuntiva;
- - che la struttura leggera di copertura risulti per tipologia e cromatismo compatibile con il contesto architettonico e paesaggistico;
- - Corredare con un atto d'obbligo con l'impegno alla rimozione

4 bis) Per le aree di fondovalle per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti autorità di bacino, potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, ovvero classificate xRI, vale la seguente disciplina di salvaguardia:

- la validità della previsione urbanistica è subordinata all'esito degli studi idrologici-idraulici, da eseguire secondo le norme di bacino; che determineranno la pericolosità idraulica dell'area o la sua

situazione di sicurezza idraulica rispetto ad eventi di piena con tempo di ritorno $tr=200$ anni. Fino a tale momento in tali aree potranno essere consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

4 ter) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.1 regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS la validità della revisione urbanistica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica sul Fosso Ruota. Fino al raggiungimento delle condizioni di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno $Tr=200$ anni le previsioni sono limitate secondo le condizioni di fattibilità idraulica assegnate, conseguenti alla pericolosità per eventi con tempo di ritorno $Tr=30$ anni o $Tr=200$ anni del Fosso Ruota.

5) Per i parcheggi a raso valgono le stesse disposizioni del comma 5) dell'art. 33.

6) Le presenti norme distinguono le aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature in aree di completamento e aree di espansione.

7) Le previsioni delle presenti norme si attuano tramite intervento diretto convenzionato o mediante Piano Attuativo esteso all'intera area individuata negli elaborati grafici.

a) Nelle aree di completamento si attuano gli interventi e gli ampliamento previsti dal precedente punto 3 fermo restando la verifica degli standard.

b) Sono inoltre consentiti riconversione e/o nuova costruzione ove espressamente previste dalla specifiche norma di zona di seguito elencate.

c) Nelle aree di espansione si attuano gli interventi di cui al precedente punto 3 e la nuova edificazione o riconversione; per questi ultimi il Regolamento Urbanistico definisce i seguenti parametri generali salvo, diverse prescrizioni specifiche derivanti dalle norme di zona sotto elencate o da eventuali vincoli sovraordinati:

- - superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- - numero dei piani destinati all'attività non superiori a 2;
- - altezza massima m 8, previa verifica delle altezze degli edifici contigui;
- - distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;
- - distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5;

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

Le aree di espansione individuate dalle presenti norme sono le seguenti e per esse valgono le prescrizioni appresso specificate e si attuano tramite intervento diretto, diretto convenzionato o mediante Piano Attuativo, così come disciplinato dalle norme di zona.

Per la determinazione del valore della Superficie Utile Lorda (SUL), in relazione al valore del massimo volume edificabile assegnato per ciascuna area, si dovrà fare riferimento al disposto dell'art. 20 –“Altezza Virtuale” del Regolamento DPGR 64/13/R.

A.4. Gravami sulla proprietà

In merito al quesito posto circa la presenza di censi, livelli ed usi civici, lo scrivente, a seguito di accurate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni e l'esame delle visure storiche catastali, rassegna quanto segue:

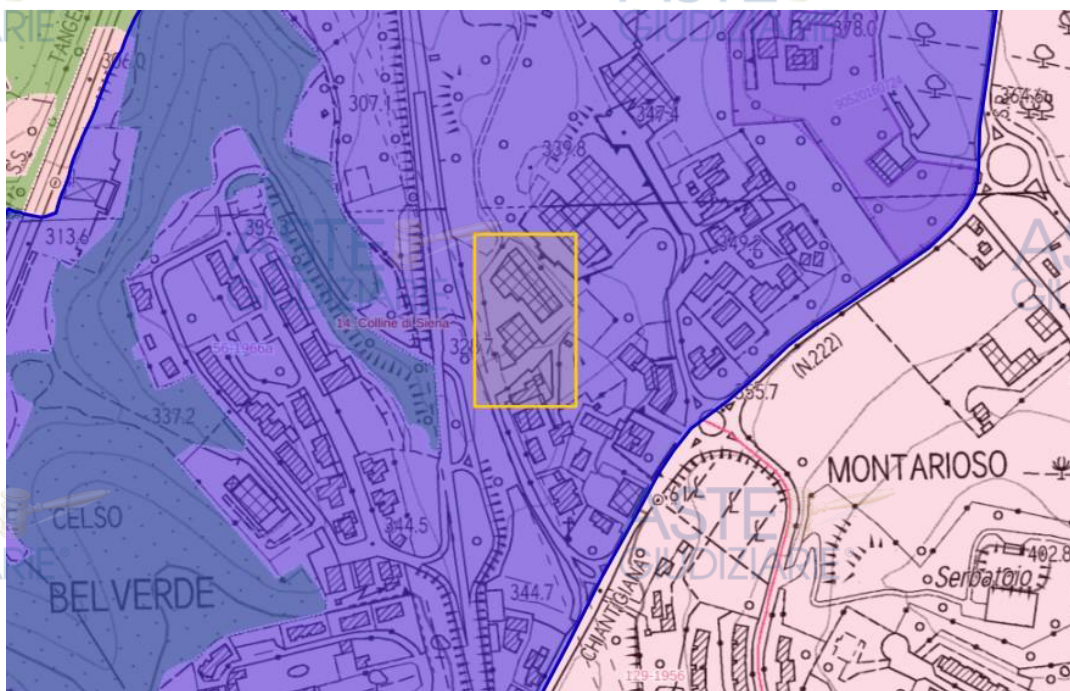
- **Censi e Livelli:** Dalla consultazione dei registri immobiliari (periodo ventennale) e delle risultanze catastali, l'immobile risulta in **piena proprietà**. Non sono emersi titoli che configurino diritti di enfiteusi o oneri livellari attivi o passivi.
- **Usi Civici:** L'area su cui insiste l'immobile non rientra tra i demani civici né risulta gravata da diritti di godimento collettivo. L'immobile è pertanto da considerarsi **libero da pesi e oneri pregiudizievoli** derivanti da tali istituti

Non si riscontra la presenza di servitù formali costituite.

Non emergono ulteriori servitù apparenti, né si è rilevata la presenza di censi, livelli ed usi civici.

VINCOLI (rif. Allegato 9)

il bene ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) in virtù articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio) zone della "Tognazza" e "Fontebecci" in comune di Monteriggioni
codice regionale: 9052253 codice ministeriale: 90538 gazzetta ufficiale: n. 56 del 4 marzo 1966



Il bene ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico è il **D.Lgs. 42/2004**

A.5. Stato di possesso

L'immobile, risulta libero e privo di arredi.

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate per il rinvenimento di eventuali titoli di locazione ha dato esito negativo, a seguito della richiesta di chiarimenti in data 06.06.2025.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio, Rag. XXXXXXXX dello XXXXXXXXXXXXXI srl, si relaziona quanto segue::

- **Regolamento di Condominio:** Dagli accertamenti effettuati presso l'amministratore dello stabile, è emerso che non esiste un regolamento di condominio formalizzato.
- **Quote Millesimali:** L'unità immobiliare in oggetto (subalterno 14) partecipa alla ripartizione delle spese condominiali con una quota millesimale di proprietà pari a 17,64/1000.
- **Situazione Debitoria:** Alla data della presente (o all'ultimo consuntivo disponibile fornito dall'amministratore), il saldo debitore relativo al subalterno 14 ammonta a € **339,53**.

Il tutto racchiuso nell'Allegato 10 – Condominio

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L'unità è di proprietà di Società srl.

Il trasferimento sarà soggetto ad Imposta **D.P.R. 633/1972** (Legge IVA) **Testo Unico delle Imposte di Registro (D.P.R. 131/1986)**.

1. Il Regime IVA (La spesa principale)

Trattandosi di un ufficio (categoria catastale A/10, bene strumentale) venduto da una società, l'operazione segue regole diverse rispetto alla vendita tra privati.

- **Esenzione o Imponibilità:** Di norma, la vendita di fabbricati strumentali è esente da IVA. Tuttavia, la società venditrice può optare per l'imponibilità (scelta quasi sempre preferita per recuperare l'IVA sugli acquisti).
- **Aliquota:** Se si applica l'IVA, l'aliquota è del 22%.
- **Reverse Charge:** Nelle vendite giudiziarie (esecuzioni immobiliari), se la società opta per l'IVA, si applica solitamente il meccanismo dell'inversione contabile (reverse charge). Questo significa che l'IVA non viene versata materialmente al venditore, ma è l'acquirente (se soggetto IVA) a integrarla in fattura, oppure viene gestita dal delegato alla vendita.

2. Imposte Indirette (Registro, Ipotecaria e Catastale)

Oltre all'eventuale IVA, sono dovute le imposte d'atto calcolate sul prezzo di aggiudicazione:

Imposta di Registro € 200 fissa

Ipotecaria 3% del prezzo

Catastale 1% del prezzo

A.8. Pendenze giudiziarie

Non si sono reperite pendenze di natura giudiziaria.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei seguenti gravami: *(indagine effettuata il 31.03.2026)*

1. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato immagine

2. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio
 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Trascrizione n.

3. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico

4. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Iscrizione n.

5. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Iscrizione n.

6. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Iscrizione n.

7. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Iscrizione n.

8. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE SIENA Repertorio

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico

PROVENIENZA:

1-I beni sono intestati a XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX).
 per la quota 1/1 in regime di bene personale per acquisto con Atto del Pubblico ufficiale
 Sede SIENA (SI) Repertorio n - COMPRAVENDITA Nota presentata con
 Modello Unico n. Reparto PI di SIENA in atti dal

2-XXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXXXXXX(SI) dal 30/12/1995 al 28/03/2006
 Diritto di: Proprietà' per 1000/1000 (deriva dall'atto2)
 Atto del Pubblico ufficiale Sede SIENA (SI) Repertorio n.
 COMPRAVENDITA Voltura n. in atti dal

3-XXXXXXXXXXXXXXXXXX
 (CF) sede in MONTERIGGIONI (SI) dal 15/04/1993 al 30/12/1995
 Diritto di: Da verificare proprietaria per 1000 / 1000
 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 15/04/1993 in atti dal
 (n.)

(Rif. Allegato 2.1)

Alla luce dei passaggi di proprietà sopra indicati vi è continuità delle trascrizioni.

Si conferma che gli identificativi catastali attuali, come di seguito riportati:

- Foglio 90, Particella 46, Subalterno 14 (Ufficio);
- coincidono pienamente con i dati identificativi indicati negli ultimi due atti di provenienza riguardanti l'immobile in oggetto. Non si riscontrano variazioni nella numerazione o nella configurazione dei subalterni rispetto ai titoli di trasferimento citati.

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Piena proprietà ad uso ufficio posta al piano terra, ubicata nel Comune di Monteriggioni(SI)-località Montarioso nel complesso immobiliare posto all'ingresso della superstrada SI-FI, Via Toscana nn.

Composta da: Ufficio Piano Terreno (sub 14) ampio locale finestrato con disimpegno e due WC.

I beni sono intestati a XXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di:

Proprietà per 1/1 pervenuti alla stessa per acquisto Atto del Pubblico ufficiale
XXXXXXXXXXXXXXX Sede SIENA (SI) Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata
con

Modello Unico n. Reparto PI di SIENA in atti dal

Ubicazione e Accesso:

Comune di Monteriggioni(SI)-località Montarioso nel complesso immobiliare posto all'ingresso della superstrada SI-FI, Via Toscana nn.

Caratteristiche Costruttive e Finiture

- Pavimentazione: In gres completa di battiscopa coordinato.
- Pareti: Intonaco di tipo civile rifinito con tinteggiatura.
- Infissi: Serramenti interni in legno tamburato ed esterni metallo e vetro
- Copertura: lamiera grecata.

Dotazioni Impiantistiche e Classe Energetica

L'unità è servita dai seguenti impianti ordinari:

- Riscaldamento: a vista autonomo è presente una caldaia murale in pessime condizioni e terminali di tipo fan-coil.
- Impianto Elettrico: in parte incassato e in parte esterno.
- Impianto Idrico: a vista servito da acquedotto pubblico e dotato di sottocontatori per la rilevazione dei consumi individuali.
- Certificazione Energetica: non rintracciata
- Certificazione Impianti: Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Stato di Conservazione

-Stato di Conservazione Generale: L'unità presenta uno stato di manutenzione mediocre. Le finiture superficiali e le componenti strutturali interne mostrano segni di degrado legati al tempo e alla carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Abitabilità e Utilizzo: Allo stato attuale, l'immobile non risulta utilizzabile. La mancanza di impianti a norma e la potenziale pericolosità delle reti esistenti precludono la permanenza di persone o l'avviamento di attività all'interno dei locali.

- Impianti Tecnologici: (Elettrico, Idrico, Termico) Si ribadisce lo stato di scadente vetustà. La componentistica è da considerarsi a fine vita tecnica, rendendo l'intera dotazione impiantistica non conforme ai criteri di sicurezza previsti dalla legge (es. DM 37/08).

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "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), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

- Superficie Interna Lorda: 68,00 mq circa
- Superficie Esterna Lorda: 75,00 mq circa
- Superficie Commerciale

Totale superficie commerciale 75,00

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Trattasi di complesso, edificato nei primi anni '90, si distingue per un'architettura articolata che si sviluppa su un totale di 3 livelli. La struttura è concepita per integrare ampi spazi per la vendita ed esposizione auto, uffici, magazzini depositi e locale comuni e luoghi di relazione interni, garantendo al contempo una percorribilità autonoma e funzionale grazie alla distribuzione dei percorsi su differenti quote.

Nella parte bassa, sottostante e in affaccio sull'ingresso della Superstrada sono realizzati concessionario auto oltre parcheggi.

La struttura è realizzata in setti e pilastri in C.A., e ferro i solai sono in laterizio e lamiera grecata. La fondazione presumibilmente è realizzata in travi rovesce in C.A, con integrazione di pareti sempre in

C.A. a retta per la ripartizione delle differenti quote. I paramenti verticali esterni sono realizzati con blocchetti a faccia vista, per lo più ricavata in sito, rimpellata nella sua faccia interna con laterizio intonacato, così come in laterizio intonacato sono le partizioni interne.

Le condizioni del complesso appaiono *SUFFICIENTI*.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'area si definisce come **zona fascia suburbana** limite del comune di Siena, San Martino - Tognazza, Uopini, Braccio, Belverde, Montaroso e Strada Chiantigiana.

L'area gode della vicinanza ai principali servizi e collegamento superstrada tangenziale Siena:

- Servizi di prossimità: Supermercati, uffici postali, banche e farmacie sono raggiungibili in circa 500-800 metri.
- Aree Verdi: Non presenti.
- Parcheggi: Essendo una zona di recente urbanizzazione, la viabilità è agevole e la disponibilità di parcheggi pubblici è superiore rispetto alle strette vie del centro.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il compendio in oggetto è costituito da un'unica unità immobiliare a destinazione ufficio, Data la natura e la reciproca funzionalità dei beni, gli stessi devono essere necessariamente posti in vendita come **LOTTO n.1**.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Ai fini della presente valutazione, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del Market Comparison Approach (MCA). Tale metodologia consente di individuare il più probabile valore di mercato attuale del bene mediante il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (c.d. "Subject") e immobili simili (c.d. "Comparables") ubicati nelle vicinanze, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e che siano stati oggetto di recenti transazioni regolarmente concluse.

Il ricorso ai dati di compravendita registrati e trascritti presso la competente Agenzia delle Entrate garantisce l'utilizzo di una banca dati oggettiva e verificabile; tali atti riportano infatti, seppur in forma anonima per finalità statistiche, sia le consistenze reali dei beni sia il corrispettivo pattuito in sede contrattuale.

Risultanze dell'Indagine di Mercato

A seguito di una circostanziata indagine conoscitiva, sono stati reperiti due comparabili di vendita e di locazione aventi ad oggetto unità immobiliari del tutto assimilabili a quella in esame, ubicate indicativamente nella zona in oggetto:

- Comparabile 1(vendita): valore immobiliare.it € 350.000;
- Comparabile 2(vendita): valore immobiliare.it € 160.000 ;
- Comparabile 1(locazione): valore immobiliare.it €/anno 10.800;
- Comparabile 2(locazione): valore immobiliare.it €/anno 9.600;
- OMI da €/mq.1550 A €. 2200/mq condizioni normali

La valutazione finale è stata formulata integrando i dati derivanti dai suddetti comparabili con l'analisi comparativa dei più recenti annunci immobiliari (c.d. asking price), relativi a cespiti appartenenti al medesimo segmento di mercato e situati nell'immediato intorno del bene staggito.

Si osserva, per prassi estimativa, che i prezzi indicati nei canali pubblicitari rappresentano valori di "richiesta" (asking price), ordinariamente soggetti a una fisiologica riduzione in fase di libera trattativa. Pertanto, la scrivente CTU ha ritenuto congruo applicare ai prezzi tratti dalle inserzioni immobiliari un abbattimento percentuale dal 15% al 12%, al fine di allinearli ai reali valori di mercato e alla capacità di assorbimento del settore.

C.3/a. Determinazione del valore di mercato

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Montarioso	Montarioso	Via Mentana	Montarioso	Via
Distanza dal soggetto di stima	300	300	3500	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	ufficio	ufficio	ufficio	ufficio	---
Prezzo rilevato	350.000,00	160.000,00	-----	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	---
Data (mesi da rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15,00%	12,00%	-----	-----	%
Prezzo adottato	297.500,00	140.800,00	0,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	250,00	116,00	-----	75,00	mq.
Superficie balconi	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie terrazze	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie logge	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie cantina	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie soffitta	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie loc. accessori	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie giardino	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie autorimessa	-----	-----	-----	-----	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	3	2	-----	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	3	3	-----	2	n.
(1=eccezionale, 2=buonissimo, 3=normale, 4=buono, 5=ottimo)					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	-----	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	3	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici	
balconi	
terrazze	
logge	
cantina	
soffitta	
loc. accessori	
giardino	
autorimessa	
Giardino (€/mq.)	
Posto auto (€/cad.)	0,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.) 5.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni) 20
	vita utile di un servizio igienico (anni) 20
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.) 0,00
	quota millesimale (‰) -----
	impianto ristrutturato da anni (anni) 5
	vita utile impianto ascensore (anni) 20
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.) 10.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	250,00	Prezzo marginale	€ 1.190,00	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	116,00	Prezzo marginale	€ 1.213,79	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	75,00			Prezzo marginale assunto : € 1.190,00

MCA (V.2.2) - Richiedente : - Tecnico : ARCH LUIGI SILI - Data : 23/09/2025

Pagina 2 di pagine 3

Modulo MCA (V.2)

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-247,92	-117,33	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.190,00	1.190,00	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.975,00	1.408,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	10.000,00	10.000,00	0,00
Zona	14.875,00	7.040,00	0,00
Qualità	14.875,00	7.040,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	297.500,00	140.800,00	0,00
Data	247,92	117,33	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-208.250,00	-48.790,00	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-10.000,00	-10.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	79.497,92	82.127,33	0,00

Prezzo corretto medio (€.) 80.813,00

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta) 3,31% errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (€.) 89.890,00

Valore stimato (€.) 80.000,00 riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione"

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni simili. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 80.000,00

C.3/b. Determinazione del valore di mercato con capitalizzazione del reddito

Per la valutazione degli immobili acquistati o venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito è particolarmente indicato il "metodo finanziario" che comprende il "procedimento di capitalizzazione diretta"; procedimento che converte in modo diretto il canone di locazione di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Per immobili ultimati le varie unità sono :

☒ libere ☐ occupate (indicare l'utilizzatore)

In caso di utilizzatore diverso dal proprietario indicare se locato con :

☒ canone congruo ☐ canone non congruo

Determinazione dei canoni di locazione o del Beneficio Fondiario

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili

Descrizione del comparabile	Superficie (Sr)	Reddito annuo (R)
Comparabile 1-Monteriggioni-Montaroso	100,00	10.800,00
Comparabile 2-Via Toscana-Monteriggioni	90,00	9.600,00

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili

Descrizione del comparabile	Superficie (Sp)	Prezzo di mercato (P)
Comparabile 1	250,00	350.000,00
Comparabile 2	116,00	160.000,00

Saggio medio di capitalizzazione : $[(\sum R) : (\sum SR)] : [(\sum P) : (\sum SP)]$ 7,71%

Note aggiuntive alla determinazione del saggio di capitalizzazione

Capitalizzazione del reddito

Reddito effettivo / presunto annuo	= €.	8.500,00
Detrazioni per imposte, manutenzione, sfiti, ecc.	= €.	2.300,00
Reddito netto annuo	= €.	6.200,00
Valore al tasso del 7,71%	= €.	80.416,00
Valore abbattuto (vedi sotto)	= €.	80.000,00

Note aggiuntive alla valutazione analitica

N.B. per gli immobili locati acquisire copia dei contratti di locazione;

nell'ipotesi di canoni non congrui la valutazione dovrà ovviamente prendere a base i canoni adeguati con abbattimento del valore capitale per la minore redditività del periodo di locazione (tenuto conto dei rinnovi automatici).

C.3/c. Determinazione del valore di mercato in base valori OMI**Mq. 75,00 x €/mq 1.550,00* = € 116.250,00**

*valore minimo OMI per stato di manutenzione

VALORE BENE STIMATO → (80.000,00 € + 116.250,00 €): 2 = € 98.125,00

VALORE BENE STIMATO PER ARROTONDAMENTO → = € 98.000,00

per un valore unitario di circa **1.306,00 €/mq**

Dal valore sopra indicato, si rende necessario procedere alle seguenti detrazioni per determinare il valore netto di stima:

- Ripristino difformità: 1.000,00 € (importo stimato per la rimessa in pristino delle irregolarità riscontrate) e € 1.600,00 (importo stimato spese tecniche).
- Oneri condominiali: 339,53 € (spese maturate ex art. 63 disp. att. c.c., comma 4, secondo la quantificazione fornita dall'Amministratore pro tempore).

Importo Valore di stima iniziale	98.000,00 €
Detrazione ripristino difformità € 1.000 e spese tecniche € 1.600	- 2.600,00 €
Detrazione spese condominiali (art. 63)	- 339,53 €
VALORE NETTO DI STIMA	95.060,00 €
VALORE NETTO ARROTONDATO	95.000,00 €

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Dovrà, infine, applicarsi l'ulteriore riduzione forfettaria del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche; pertanto:

LOTTO 1: 95.000,00 € – 15% = € 80.750,00 che costituirà il valore a base d'asta.

Il valore finale che precede tiene conto dello stato di fatto, dei costi di completamento, dei vincoli storico-artistici, dell'assenza di garanzie e della necessità di aggiornamenti catastali e amministrativi. Il valore risultante è ritenuto congruo e rappresentativo del mercato locale attuale.

RELAZIONE TECNICA

LOTTO 2 (due) di 2(due)

A) ANALISI PRELIMINARE

A.1. Inquadramento Immobile oggetto di analisi.

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo (sub 29), ubicata nel Comune di Monteriggioni-località Montarioso nel complesso immobiliare posto all'ingresso della superstrada SI-FI, Via Toscana n. . L'unità immobiliare è così composta:

Unità immobiliare a destinazione direzionale (Ufficio), situata al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'accesso all'unità avviene dal piano terreno tramite corpo scala esterno/collegamento verticale (condominiale), che conduce a un ballatoio di distribuzione.

L'interno ufficio si sviluppa su una superficie razionalmente distribuita e risulta così composto:

- Quattro vani ad uso ufficio: stanze indipendenti e illuminate;
- Servizio igienico: completo di antibagno;
- Ripristiglio/Archivio: locale accessorio destinato a deposito.

N.B L'unità immobiliare si presenta attualmente collegata all'unità confinante (identificata al mappale (39), esclusa dalla presente procedura) mediante un'apertura interna. Tale varco costituisce una **soggezione impropria** allo stato attuale. Resta inteso che, ai fini del ripristino della piena autonomia funzionale e della legittimità edilizia, l'apertura dovrà essere **tamponata con muratura ordinaria** a cura e spese dell'aggiudicatario (o secondo quanto stabilito dal Giudice).

Il bene è intestato a XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1 pervenuti alla stessa per acquisto Atto del Pubblico ufficiale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede SIENA (SI) Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con

Modello Unico n.

Reparto PI di SIENA in atti da

A.2. Identificazione catastale e verifica coerenza.

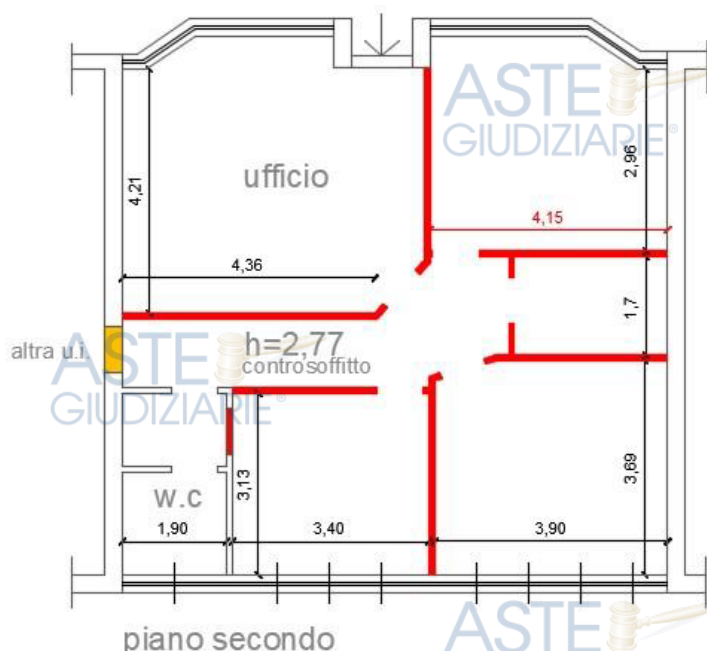
Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Monteriggioni al :

Fog.	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza (Vani/mq)	Sup. catastale	Rendita Euro
90	46	29	-----	A/10	3	4 vani	Totale 91 mq Tot. escluse aree scoperte 91 mq	908,96

La planimetria in atti sono state depositata in Catasto con prot. COSTITUZIONE del 15/04/1993 in atti dal 15/04/1993 (n. 15248.2/1993)

L'unità immobiliare non risulta conforme allo stato di fatto, risultano non rappresentate le partizioni interne delle pareti modulari e la tamponatura e apertura di porte interne. L'unità immobiliare si presenta attualmente collegata all'unità confinante (identificata al mappale (39), esclusa dalla presente procedura) mediante un'apertura interna. Tale varco costituisce una **soggezione impropria** allo stato attuale. Resta inteso che, ai fini del ripristino della piena autonomia funzionale e della legittimità edilizia, l'apertura dovrà essere **tamponata con muratura ordinaria** a cura e spese dell'aggiudicatario (o secondo quanto stabilito dal Giudice).

Le difformità sono evidenziate graficamente in rosso e in giallo nello stralcio di planimetria sotto riportata



(planimetria non in scala)

Si rende pertanto necessario il deposito di una nuova planimetria catastale volta a rappresentare correttamente l'intera consistenza del bene.

Si stima che il costo per il suddetto aggiornamento catastale sia pari a € 600,00 (euro seicento/00) onnicomprensivi; tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Si riscontra in atti la presenza dell'elaborato planimetrico e del relativo elenco subalterni, di cui al prot. SI0008318 del 3/02/2023.

In occasione del deposito della nuova planimetria dell'unità abitativa, non si ritiene necessario procedere contestualmente all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni, in quanto il subalterno 29 risulta correttamente rappresentato.

L'intestazione catastale, come sotto riportata, appare conforme allo stato di fatto e a quanto emerso dalle trascrizioni:

I beni sono intestati a XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX

Tutto quanto precede viene inserito nel fascicolo catastale (Allegato 7)

I dati riportati nel pignoramento del e nella relativa TRASCRIZIONE del

risultano corretti ed individuano in maniera inequivocabile i beni oggetto di procedura.

NON risultano espressamente pignorati i Beni Comuni Non Censibili, ed in particolare Foglio 90

Particella 46 Subalterni:

Subalterno 3 (BCNC) CAVEDIO - B.C.N.C. A TUTTI I SUBALTERNI

Subalterno 6 (BCNC) SCALA, ASCENSORE E PASSERELLA -B.C.N.C. AI SUB. 26,27,28,29 E 39

Il suddetto, seppur dotato di autonomo identificativo catastale, non risulta ricompreso né nel pignoramento, né nella relativa trascrizione. Tuttavia, verificata l'assenza di qualsivoglia autonomia funzionale e reddituale dei BCNC, si ritiene che gli stessi, costituiti da dirette pertinenze accessorie comuni, debbano comunque ritenersi ricompresi in quota parte nella procedura.

La circostanza non appare, quindi, incidente sulla validità del pignoramento.

Confini: proprietà sub 28, sub 39, scala e ballatoio subb 3 cavedio - b.c.n.c. a tutti i Subalterni e 6 scala, ascensore e passerella - b.c.n.c. ai sub. 26,27,28,29 e 39

A.3. Identificazione progettuale e verifica rispondenza edilizia.

In data 18/12/2025, è stata regolarmente inoltrata istanza di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni, finalizzata al reperimento e alla consultazione della documentazione relativa alle seguenti pratiche edilizie (P.E.):

Concessione Edilizia n.1587 del 17/11/1990 – P.E: 2208/1990
 Concessione Edilizia n.1965 del 28/9/1993 – P.E. 2208/b Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n.1587 del 17/11/1990 costruzione di un edificio
 loc. Montarioso
 Concessione Edilizia n.1980 del 6/11/1993
 Concessione Edilizia n.2287 del 29/9/1995
 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 208/B in data 3/2/1999 ai sensi della legge 724/94 Pratiche 191 e 192
 Permesso di agibilità n.364 del 5/5/1999

A seguito della suddetta richiesta il sottoscritto in data 20/02/2026 si è recato presso i locali dell'Ufficio Tecnico comunale per procedere alla visione e all'esame dei fascicoli reperiti dall'amministrazione.

Rispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi

L'immobile è stato edificato in forza delle Pratiche Edilizie rilasciate dal Comune di Monteriggioni n. 2208, 2208B, 2208C, 2208D, 257 com/2208, e Pratiche di Sanatoria n. 191/95, n.192/95.

Concessioni: n.1587 in data 17.11.1990, n.1965 data 28.09.1993, n.1980 data 06.11.1993, n. 2287 data 29.09.1995.

Denuncia di Inizio Attività n.257 COM 2208/E in data 10.02.1996 ;

Concessione Edilizia in Sanatoria n.208/B in data 03.02.1999

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e gli elaborati grafici allegati ai vari titoli abilitativi sono emerse le seguenti discrasie e/o difformità:

2. Realizzazione di tramezzatura interna;

Considerazioni inerenti la conformità urbanistica degli immobili

Lo stato attuale dei luoghi non risulta pienamente conforme ai titoli edilizi rilasciati.

Per le difformità di cui sopra elencati è necessario o il ripristino dello stato quo ante/o procedura di deposito CILA Tardiva ,.

Costo stimato opere di ripristino 1.000,00 €

L'unità immobiliare in argomento ricade in:

Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature

- Art. 34 Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature

Area di previsione ME3

Art. 69ter Riferimenti al Piano Strutturale

1) Le presenti norme conferma l'articolazione in sub-sistemi ambientali del Piano strutturale e i relativi obiettivi e prescrizioni.

2) In particolare per ciascun sub-sistema rimanda ai seguenti articoli del Piano strutturale: Piani alluvionali e in vasi lacustri bonificati: art. 37

Ripiani travertinosi: art. 38

Colline argillose-sabbiose-ciottolose: art. 39

Colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana: art. 40

Rilievi della struttura appenninica/paesaggio del bosco: art. 41

Rilievi della struttura appenninica/paesaggio dell'appoderamento: art. 42.

Art. 26 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO-CENTRI ABITATI E NUCLEI STORICI MINORI

1) Nell'ambito del Piano strutturale, le Utoe relative al sistema insediativo sono state ritagliate all'interno del sub-sistema funzionale "Aree degli insediamenti"; tali Utoe, interessanti i centri del Sistema urbano provinciale e i nuclei storici minori, comprendono parti interne al perimetro dei centri abitati e parti esterne che costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la definizione dei rapporti paesistici e ambientali tra centri abitati e territorio aperto.

2) Nelle presenti norme sono perimetrati i centri abitati di Castellina Scalo, Gabbricce, Abbadia a Isola, Strove, Santa Colomba, Pian del Casone/Rigoni, La Colonna, Monteriggioni Castello, Badesse, Quercegrossa, Santo Stefano, Poggiarello/Ripa, Colombaio, Uopini/San Dalmazio/Braccio, Fontebecci, Belverde, Montarioso, Fornacelle, San Martino, Tognazza.

3) All'interno dei centri abitati e dei nuclei storici minori, sulla base delle diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, e sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale agli articoli da 55 a 62, e 64, 65, 66 delle norme del P.S. sono individuate le seguenti aree distinte in cartografia nelle tavole in scala 1/2000 con apposita campitura

- Tessuti storici;
- Tessuti consolidati omogenei/eterogenei; Aree di riqualificazione (RI n)
- Aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti (NI n)
- Aree di trasformazione urbanistica (TU n);
- Aree per interventi puntuali a destinazione residenziale (IP): Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento; Aree produttive artigianali e/o industriali di espansione (DE n);
- Aree a carattere terziario (direzionale, commerciale, ricettivo) distinte in:
 - attività miste esistenti (M); attività miste di previsione (ME); attività ricettive esistenti (R); attività ricettive di previsione (RE);
- Attrezzature pubbliche o di uso pubblico distinte in:
 - attrezzature scolastiche (SC);
 - attrezzature di interesse comune (C)
 - impianti tecnologici esistenti (T) e di progetto (T/p); Attrezzature private di interesse collettivo distinte in:
 - attrezzature varie di interesse collettivo nuovo centro di Castellina Scalo (CB); clinica privata (CL);
 - centro servizi della diocesi di Siena (CS)
 - Verde pubblico distinto in
 - verde urbano esistente e di progetto (VU);
 - verde con attrezzature sportive esistente e di progetto (VS);

- parco fluviale (VF);
- verde urbano e parcheggi;
- Parcheggi pubblici esistenti e di progetto
- Verde privato;
- Verde privato di valore storico e/o ambientale
- Orti periurbani;
- Aree agricole di frangia integrative degli insediamenti; Percorsi pedonali/ciclabili di progetto;
- Viabilità di progetto.

4) E' ammesso l'abbattimento di alberature puntiformi non caratterizzanti il sistema ambientale locale incompatibili con la struttura floristica tipica, assolvendo in tal modo alla disciplina d'ambito del PTC e del PIT, previa comunicazione scritta al Comune (pino domestico, abete, pini arizonici etc.) e comunque non configurabile come secolari.

Nel caso le alberature superino il diametro di 30 cm. o si configurino come un sistema vegetazionale organico dovrà essere richiesto il nulla-osta paesaggistico e tecnico, previa eventuale relazione botanica, con la previsione di reimpianto da effettuarsi con essenze tipiche locali; tale norma non si applica per alberi singoli appartenenti alle specie suddette appartenenti a resedi privati.

5) La fattibilità degli interventi deve essere verificata nella "Tabella di fattibilità per il tessuto esistente ed i comparti edificatori riconfermati nei centri urbani"

Valgono inoltre le disposizioni e salvaguardie di cui all'art. 73.

6) Nelle aree indicate in cartografia con la campitura P.I.3 e P.I. 4 valgono le seguenti disposizioni:

- - le P.I. 3 - aree esondabili per piene con tempi di ritorno 200 - gli interventi ammessi sono quelli di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011;
- - le P.I. 4 - aree esondabili per piene con tempi di ritorno 30 anni - gli interventi ammessi sono quelli di cui al paragrafo il 3.2.2.1. del regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

Art. 34 Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature

1) Sono aree destinate ad attività commerciali, direzionali, produttive e attrezzature di interesse generale

2) Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- - attività espositive e commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 1.500
- - attrezzature turistico-ricettive
- - uffici pubblici e privati;
- - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, culturali e formative e di interesse generale;
- - parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- - verde privato.
- - produttivo

E' consentito il cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni sopra elencate ad esclusione del cambio d'uso in produttivo e residenziale. Le attività produttive esistenti devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 33, comma 2.

3) Per il patrimonio edilizio esistente e per le previsioni già attuate alla data di adozione del presente regolamento sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- g) sostituzione edilizia
- l) superamento barriere architettoniche

Per i lotti ove è possibile fare ampliamenti, gli stessi sono ammessi mediante intervento diretto e rispettando i seguenti parametri:

- l'ampliamento per servizi igienici o adeguamenti funzionali fino a un Rc massimo del 60% e comunque nella misura massima di 150 mq.

4) Per gli edifici esistenti classificati di interesse storico-tipologico nelle schede Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente eventualmente presenti all'interno di tali aree valgono le prescrizioni di cui al capo II.

Le attività commerciali che esercitano somministrazione e/o attività di ristoro – localizzate anche esternamente alle aree classificate del presente articolo – possono dotarsi di superfici esterne coperte da strutture leggere alle seguenti condizioni:

- - che le dotazioni fisse di servizio (servizi igienici, spogliatoi ecc.) dell'attività siano dimensionate anche in rapporto a tale superficie coperta aggiuntiva;
- - che la struttura leggera di copertura risulti per tipologia e cromatismo compatibile con il contesto architettonico e paesaggistico;
- - Corredare con un atto d'obbligo con l'impegno alla rimozione

4 bis) Per le aree di fondovalle per le quali non esistono studi idraulici approvati dalle competenti autorità di bacino, potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione o di ristagno e deflusso difficoltoso delle acque, ovvero classificate xRI, vale la seguente disciplina di salvaguardia:

- la validità della previsione urbanistica è subordinata all'esito degli studi idrologici-idraulici, da eseguire secondo le norme di bacino; che determineranno la pericolosità idraulica dell'area o la sua situazione di sicurezza idraulica rispetto ad eventi di piena con tempo di ritorno $t_r=200$ anni. Fino a tale momento in tali aree potranno essere consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

4 ter) In località Badesse, nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS3 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento Regione Toscana 53r/2011.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS4 sono ammessi gli interventi di cui al paragrafo 3.2.2.1 regolamento Regione Toscana 53r/2011 e nel rispetto della L.R. n. 21/2012.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla DMS la validità della revisione urbanistica è subordinata alla realizzazione e collaudo delle opere strutturali di messa in sicurezza idraulica sul Fosso Ruota. Fino al raggiungimento delle condizioni di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno $Tr=200$ anni le previsioni sono limitate secondo le condizioni di fattibilità idraulica assegnate, conseguenti alla pericolosità per eventi con tempo di ritorno $Tr=30$ anni o $Tr=200$ anni del Fosso Ruota.

5) Per i parcheggi a raso valgono le stesse disposizioni del comma 5) dell'art. 33.

6) Le presenti norme distinguono le aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature in aree di completamento e aree di espansione.

7) Le previsioni delle presenti norme si attuano tramite intervento diretto convenzionato o mediante Piano Attuativo esteso all'intera area individuata negli elaborati grafici.

a) Nelle aree di completamento si attuano gli interventi e gli ampliamento previsti dal precedente punto 3 fermo restando la verifica degli standard.

b) Sono inoltre consentiti riconversione e/o nuova costruzione ove espressamente previste dalla specifiche norma di zona di seguito elencate.

c) Nelle aree di espansione si attuano gli interventi di cui al precedente punto 3 e la nuova edificazione o riconversione; per questi ultimi il Regolamento Urbanistico definisce i seguenti parametri generali salvo, diverse prescrizioni specifiche derivanti dalle norme di zona sotto elencate o da eventuali vincoli sovraordinati:

- - superficie coperta massima 50% della superficie fondiaria;
- - numero dei piani destinati all'attività non superiori a 2;
- - altezza massima m 8, previa verifica delle altezze degli edifici contigui;
- - distanza minima tra i fabbricati non inferiore a m 10;
- - distanza minima dai confini di proprietà pari a m 5;

Valgono inoltre le disposizioni generali di cui agli articoli 82 e 83 delle presenti norme.

Le aree di espansione individuate dalle presenti norme sono le seguenti e per esse valgono le prescrizioni appresso specificate e si attuano tramite intervento diretto, diretto convenzionato o mediante Piano Attuativo, così come disciplinato dalle norme di zona.

Per la determinazione del valore della Superficie Utile Lorda (SUL), in relazione al valore del massimo volume edificabile assegnato per ciascuna area, si dovrà fare riferimento al disposto dell'art. 20 – "Altezza Virtuale" del Regolamento DPGR 64/13/R.

A.4. Gravami sulla proprietà

In merito al quesito posto circa la presenza di censi, livelli ed usi civici, lo scrivente, a seguito di accurate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteriggioni e l'esame delle visure storiche catastali, rassegna quanto segue:

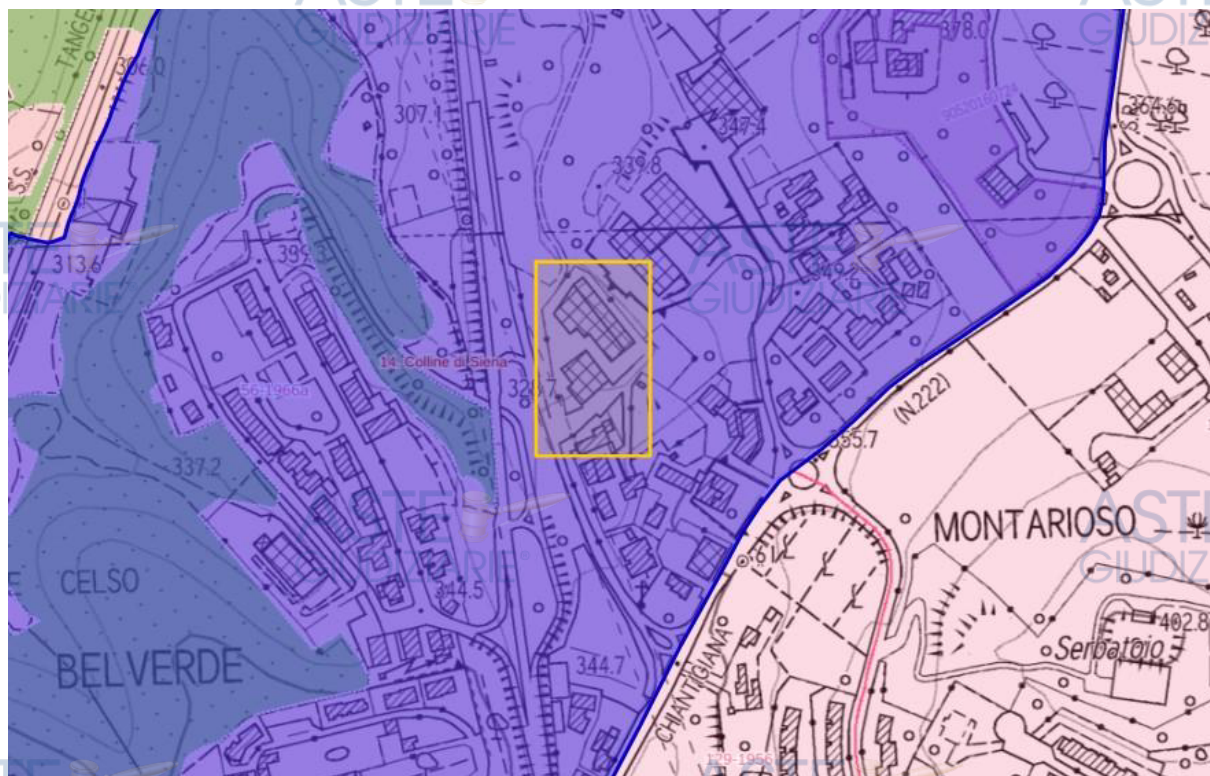
- **Censi e Livelli:** Dalla consultazione dei registri immobiliari (periodo ventennale) e delle risultanze catastali, l'immobile risulta in **piena proprietà**. Non sono emersi titoli che configurino diritti di enfiteusi o oneri livellari attivi o passivi.
- **Usi Civici:** L'area su cui insiste l'immobile non rientra tra i demani civici né risulta gravata da diritti di godimento collettivo. L'immobile è pertanto da considerarsi **libero da pesi e oneri pregiudizievoli** derivanti da tali istituti

Non si riscontra la presenza di servitù formali costituite.

Non emergono ulteriori servitù apparenti, né si è rilevata la presenza di censi, livelli ed usi civici.

VINCOLI (rif. Allegato 9)

il bene ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) in virtù articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (norme per il governo del territorio) zone della "Tognazza" e "Fontebecci" in comune di Monteriggioni
codice regionale: 9052253 codice ministeriale: 90538 gazzetta ufficiale: n. 56 del 4 marzo 1966



A.5. Stato di possesso

L'immobile, risulta libero e privo di arredi.

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate per il rinvenimento di eventuali titoli di locazione ha dato esito negativo, a seguito della richiesta di chiarimenti in data 06.06.2025.

A.6. Vincoli ed oneri di natura condominiale

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio, Rag. _____ dello _____
si relaziona quanto segue::

- **Regolamento di Condominio:** Dagli accertamenti effettuati presso l'amministratore dello stabile, è emerso che non esiste un regolamento di condominio formalizzato.
- **Quote Millesimali:** L'unità immobiliare in oggetto (subalterno 29) partecipa alla ripartizione delle spese condominiali con una quota millesimale di proprietà pari a 25,84/1000.
- **Situazione Debitoria:** Alla data della presente (o all'ultimo consuntivo disponibile fornito dall'amministratore), il saldo debitore relativo al subalterno 14 ammonta a € 525,62.

Il tutto racchiuso nell'Allegato 10 – Condominio

A.7. Disciplina fiscale del trasferimento

L'unità è di proprietà di Società srl.

Il trasferimento sarà soggetto ad Imposta **D.P.R. 633/1972** (Legge IVA) **Testo Unico delle Imposte di Registro (D.P.R. 131/1986)**.

1. Il Regime IVA (La spesa principale)

Trattandosi di un ufficio (categoria catastale A/10, bene strumentale) venduto da una società, l'operazione segue regole diverse rispetto alla vendita tra privati.

- **Esenzione o Imponibilità:** Di norma, la vendita di fabbricati strumentali è esente da IVA. Tuttavia, la società venditrice può optare per l'imponibilità (scelta quasi sempre preferita per recuperare l'IVA sugli acquisti).
- **Aliquota:** Se si applica l'IVA, l'aliquota è del 22%.
- **Reverse Charge:** Nelle vendite giudiziarie (esecuzioni immobiliari), se la società opta per l'IVA, si applica solitamente il meccanismo dell'inversione contabile (reverse charge). Questo significa che l'IVA non viene versata materialmente al venditore, ma è l'acquirente (se soggetto IVA) a integrarla in fattura, oppure viene gestita dal delegato alla vendita.

2. Imposte Indirette (Registro, Ipotecaria e Catastale)

Oltre all'eventuale IVA, sono dovute le imposte d'atto calcolate sul prezzo di aggiudicazione:

Imposta di Registro € 200 fissa

Ipotecaria 3% del prezzo

Catastale 1% del prezzo

A.8. Pendenze giudiziarie

Non si sono reperite pendenze di natura giudiziaria.

A.9. Cronologia Trascrizioni e Iscrizioni.

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei seguenti gravami: *(indagine effettuata il 31.03.2026)*

1. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE d gistro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- | | |
|-------------------|---|
| 1. Annotazione n. | (ATTO DI MODIFICA DI TERMINI DI RIMBORSO) |
| 2. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 3. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 4. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 5. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 6. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 7. Annotazione n. | (CANCELLAZIONE TOTALE) |

3. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale AVV. Repertorio

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- | | |
|-------------------|-----------------|
| 1. Annotazione n. | (CANCELLAZIONE) |
|-------------------|-----------------|

4. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- | | |
|-------------------|------------------------|
| 1. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 2. Annotazione n. | (QUIETANZA E CONFERMA) |
| 3. Annotazione n. | (SURROGA PARZIALE) |
| 4. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 5. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 6. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 7. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 8. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 9. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 10. Annotazione | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 11. Annotazione | (CANCELLAZIONE TOTALE) |

5. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| 1. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |
| 2. Annotazione n. | (RESTRIZIONE DI BENI) |

3. Annotazione n. (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. (CANCELLAZIONE)

8. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n.

9. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

10. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n.

11. ANNOTAZIO - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n.

12. ANNOTAZIO - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n.

13. ANNOTAZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Iscrizione n.

14. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXX Repertorio

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico

15. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
 Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. (CESSIONE DELL'IPOTECA)
2. Annotazione n. (CANCELLAZIONE TOTALE)

16. TRASCRIZIONE - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale Repertorio

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

17. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio

DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
 Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE SIENA Repertorio

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico

PROVENIENZA:

1-I beni sono intestati a XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX
 per la quota 1/1 in regime di bene personale per acquisto con Atto del Pubblico ufficiale
 XXXXXXXXXXXX Sede SIENA (SI) Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con
 Modello Unico n. Reparto PI di SIENA in atti dal da

2-XXXXXXXXXXXXXX sede in MONTERIGGIONI (SI) dal 30/12/1995 al 28/03/2006
 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto2)
 Atto del Pubblico ufficiale XXXXXXXX Sede SIENA (SI) Repertorio n.
 COMPRAVENDITA Voltura n. in atti dal

3-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 (CF) sede in MONTERIGGIONI (SI) dal 15/04/1993 al 30/12/1995
 Diritto di: Da verificare proprietaria per 1000 / 1000
 (deriva dall'atto 1)
 1. COSTITUZIONE del 15/04/1993 in atti dal

15/04/1993 (n.)

Si conferma che gli identificativi catastali attuali, come di seguito riportati:

- Foglio 90, Particella 46, Subalterni 29 (Ufficio);

coincidono pienamente con i dati identificativi indicati negli ultimi due atti di provenienza riguardanti l'immobile in oggetto. Non si riscontrano variazioni nella numerazione o nella configurazione dei subalterni rispetto ai titoli di trasferimento citati.

(Rif. *Allegato 2.2*)

B) DESCRIZIONE GENERALE

B.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano secondo (sub 29), ubicata nel Comune di Monteriggioni-località Montarioso nel complesso immobiliare posto all'ingresso della superstrada SI-FI, Via Toscana n. . L'unità immobiliare è così composta:

Unità immobiliare a destinazione direzionale (Ufficio), situata al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'accesso all'unità avviene dal piano terreno tramite corpo scala esterno/collegamento verticale (condominiale), che conduce a un ballatoio di distribuzione.

L'interno ufficio si sviluppa su una superficie razionalmente distribuita e risulta così composto:

- Quattro vani ad uso ufficio: stanze indipendenti e illuminate;
- Servizio igienico: completo di antibagno;
- Ripristiglio/Archivio: locale accessorio destinato a deposito.

N.B L'unità immobiliare si presenta attualmente collegata all'unità confinante (identificata al mappale (39), esclusa dalla presente procedura) mediante un'apertura interna. Tale varco costituisce una **soggezione impropria** allo stato attuale. Resta inteso che, ai fini del ripristino della piena autonomia funzionale e della legittimità edilizia, l'apertura dovrà essere **tamponata con muratura ordinaria** a cura e spese dell'aggiudicatario (o secondo quanto stabilito dal Giudice).

Il bene è intestato a XXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1 pervenuti alla stessa per acquisto Atto del Pubblico ufficiale

XXXXXXXXXXXX Sede SIENA (SI) Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con

Modello Unico n. Reparto PI di SIENA in atti dal

Ubicazione e Accesso:

Comune di Monteriggioni(SI)-località Montarioso nel complesso immobiliare posto all'ingresso della superstrada SI-FI, Via Toscana n.

Caratteristiche Costruttive e Finiture

- Pavimentazione: In gres completa di battiscopa coordinato.
- Pareti: modulari in mdf.
- Infissi: Serramenti interni in legno tamburato ed esterni metallo e vetro
- Copertura: lamiera grecata.

Dotazioni Impiantistiche e Classe Energetica

L'unità è servita dai seguenti impianti ordinari:

- Riscaldamento: a vista autonomo è presente una caldaia murale in pessime condizioni e terminali di tipo fan-coil.
- Impianto Elettrico: in parte incassato e in parte esterno.
- Impianto Idrico: a vista servito da acquedotto pubblico e dotato di sottocontatori per la rilevazione dei consumi individuali.
- Certificazione Energetica: non rintracciata
- Certificazione Impianti: Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Stato di Conservazione

-Stato di Conservazione Generale: L'unità presenta uno stato di manutenzione mediocre. Le finiture superficiali e le componenti strutturali interne mostrano segni di degrado legati al tempo e alla carenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Abitabilità e Utilizzo: Allo stato attuale, l'immobile non risulta utilizzabile. La mancanza di impianti a norma e la potenziale pericolosità delle reti esistenti precludono la permanenza di persone o l'avviamento di attività all'interno dei locali.

- Impianti Tecnologici: (Elettrico, Idrico, Termico) Si ribadisce lo stato di scadente vetustà. La componentistica è da considerarsi a fine vita tecnica, rendendo l'intera dotazione impiantistica non conforme ai criteri di sicurezza previsti dalla legge (es. DM 37/08).

Dati tecnici

Il calcolo delle superficie commerciale è stato sviluppato utilizzando le indicazioni contenute all'interno del documento denominato "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), oramai da tempo utilizzato come riferimento nel mercato immobiliare locale.

Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

- Superficie Interna Lorda: 85,00 mq circa
- Superficie Esterna Lorda: 94,00 mq circa

- Superficie Commerciale

Totale superficie commerciale 94,00

B.2. Caratteristiche del fabbricato di cui fa parte

Trattasi di complesso, edificato nei primi anni '90, si distingue per un'architettura articolata che si sviluppa su un totale di 3 livelli. La struttura è concepita per integrare ampi spazi per la vendita ed esposizione auto, uffici, magazzini depositi e locale comuni e luoghi di relazione interni, garantendo al contempo una percorribilità autonoma e funzionale grazie alla distribuzione dei percorsi su differenti quote.

Nella parte bassa, sottostante e in affaccio sull'ingresso della Superstrada sono realizzati concessionario auto oltre parcheggi.

La struttura è realizzata in setti e pilastri in C.A., e ferro i solai sono in laterizio e lamiera grecata La fondazione presumibilmente è realizzata in travi rovesce in C.A. con integrazione di pareti sempre in C.A. a retta per la ripartizione delle differenti quote. I paramenti verticali esterni sono realizzati con blocchetti a faccia vista, per lo più ricavata in sito, rimpellata nella sua faccia interna con laterizio intonacato, così come in laterizio intonacato sono le partizioni interne.

Le condizioni del complesso appaiono *SUFFICIENTI*.

B.3. Caratteristiche della zona di ubicazione

L'area si definisce come **zona fascia suburbana** limite del comune di Siena, San Martino - Tognazza, Uopini, Braccio, Belverde, Montaroso e Strada Chiantigiana.

L'area gode della vicinanza ai principali servizi e collegamento Superstrada Tangenziale Siena:

- Servizi di prossimità: Supermercati, uffici postali, banche e farmacie sono raggiungibili in circa 500-800 metri.

- Aree Verdi: Non presenti.
- Parcheggi: Essendo una zona di recente urbanizzazione, la viabilità è agevole e la disponibilità di parcheggi pubblici è superiore rispetto alle strette vie del centro.

C) STIMA DEL BENE

C.1. Scelta della modalità di vendita in lotti

Il compendio in oggetto è costituito da un'unica unità immobiliare a destinazione ufficio, Data la natura e la reciproca funzionalità dei beni, gli stessi devono essere necessariamente posti in vendita come **LOTTO n.2**.

C.2. Scelta del procedimento di stima

Ai fini della presente valutazione, si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del Market Comparison Approach (MCA). Tale metodologia consente di individuare il più probabile valore di mercato attuale del bene mediante il confronto diretto tra l'immobile oggetto di stima (c.d. "Subject") e immobili simili (c.d. "Comparables") ubicati nelle vicinanze, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e che siano stati oggetto di recenti transazioni regolarmente concluse.

Il ricorso ai dati di compravendita registrati e trascritti presso la competente Agenzia delle Entrate garantisce l'utilizzo di una banca dati oggettiva e verificabile; tali atti riportano infatti, seppur in forma anonima per finalità statistiche, sia le consistenze reali dei beni sia il corrispettivo pattuito in sede contrattuale.

Risultanze dell'Indagine di Mercato

A seguito di una circostanziata indagine conoscitiva, sono stati reperiti due comparabili di vendita e di locazione aventi ad oggetto unità immobiliari del tutto assimilabili a quella in esame, ubicate indicativamente nella zona in oggetto:

- Comparabile 1(vendita): valore immobiliare.it € 350.000;
- Comparabile 2(vendita): valore immobiliare.it € 160.000 ;
- Comparabile 1(locazione): valore immobiliare.it €/anno 10.800;
- Comparabile 2(locazione): valore immobiliare.it €/anno 9.600;
- OMI da €/mq.1550 A €. 2200/mq condizioni normali

La valutazione finale è stata formulata integrando i dati derivanti dai suddetti comparabili con l'analisi comparativa dei più recenti annunci immobiliari (c.d. asking price), relativi a cespiti appartenenti al medesimo segmento di mercato e situati nell'immediato intorno del bene staggito.

Si osserva, per prassi estimativa, che i prezzi indicati nei canali pubblicitari rappresentano valori di "richiesta" (asking price), ordinariamente soggetti a una fisiologica riduzione in fase di libera trattativa. Pertanto, la scrivente CTU ha ritenuto congruo applicare ai prezzi tratti dalle inserzioni immobiliari un abbattimento

percentuale dal 15% al 12%, al fine di allinearli ai reali valori di mercato e alla capacità di assorbimento del settore.

C.3/a. Determinazione del valore di mercato

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Montaroso	Montaroso	Via Mentana	Montaroso	Via
Distanza dal soggetto di stima	300	300	3500	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	ufficio	ufficio	ufficio	ufficio	----
Prezzo rilevato	350.000,00	160.000,00	-----	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi da rilevamento)	1	1	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	15,00%	12,00%	-----	-----	%
Prezzo adottato	297.500,00	140.800,00	0,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	250,00	116,00	-----	94,00	mq.
Superficie balconi	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie terrazze	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie logge	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie cantina	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie soffitta	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie loc. accessori	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie giardino	-----	-----	-----	-----	mq.
Superficie autorimessa	-----	-----	-----	-----	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	3	2	-----	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	3	3	-----	2	n.
(*) indicare: 1=accidentale; 2=trascinato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo					
Zona (es. +1, +2,, -1, -2, ...)	0	0	-----	0	n.
Qualità (es. +1, +2,, -1, -2, ...)	0	0	3	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		
Giardino (€/mq.)		
Posto auto (€/cad.)	0,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	5.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	20
	vita utile di un servizio igienico (anni)	20
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	0,00
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	5
	vita utile impianto ascensore (anni)	20
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	8.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	5,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	250,00	Prezzo marginale	€ 1.190,00
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	116,00	Prezzo marginale	€ 1.213,79
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	94,00	Prezzo marginale assunto :	€ 1.190,00

MCA (V.2.2) - Richiedente : - Tecnico : ARCH LUIGI SILI - Data : 23/09/2025

C.3/a. Determinazione del valore di mercato

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-247,92	-117,33	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.190,00	1.190,00	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.975,00	1.408,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	8.000,00	8.000,00	0,00
Zona	14.875,00	7.040,00	0,00
Qualità	14.875,00	7.040,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	297.500,00	140.800,00	0,00
Data	-247,92	117,33	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-185.640,00	-26.180,00	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-8.000,00	-8.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	104.107,92	106.737,33	0,00

Prezzo corretto medio (€.) 105.423,00

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta) 2,53%

errore < 5% : accettabile

Somma da monparametrica (€.) 112.663,00

Valore stimato (€.) 105.000,00

(riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni simili. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a € 105.000,00

C.3/b. Determinazione del valore di mercato con capitalizzazione del reddito

Per la valutazione degli immobili acquistati o venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito è particolarmente indicato il "metodo finanziario" che comprende il "procedimento di capitalizzazione diretta"; procedimento che converte in modo diretto il canone di locazione di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Per immobili ultimati le varie unità sono :

☒ libere ☐ occupate (indicare l'utilizzatore)

In caso di utilizzatore diverso dal proprietario indicare se locato con :

☒ canone congruo ☐ canone non congruo

Determinazione dei canoni di locazione o del Beneficio Fondiario

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili

Descrizione del comparabile	Superficie (Sr)	Reddito annuo (R)
Comparabile 1-Monteriggioni-Montaroso	100,00	10.800,00
Comparabile 2-Via Toscana-Monteriggioni	90,00	9.600,00

Rilevazioni di campioni di canoni di mercato relativi a beni comparabili

Descrizione del comparabile	Superficie (Sp)	Prezzo di mercato (P)
Comparabile 1	250,00	350.000,00
Comparabile 2	116,00	160.000,00

Saggio medio di capitalizzazione : $[(\sum R) : (\sum SR)] : [(\sum P) : (\sum SP)]$ 7,71%

Note aggiuntive alla determinazione del saggio di capitalizzazione

Capitalizzazione del reddito

Reddito effettivo / presunto annuo	= €.	12.000,00
Detrazioni per imposte, manutenzione, sfiti, ecc.	= €.	4.000,00
Reddito netto annuo	= €.	8.000,00
Valore al tasso del 7,71%	= €.	103.761,00
Valore abbattuto (vedi sotto)	= €.	105.000,00

Note aggiuntive alla valutazione analitica

N.B. per gli immobili locati acquisire copia dei contratti di locazione;

nell'ipotesi di canoni non congrui la valutazione dovrà ovviamente prendere a base i canoni adeguati con abbattimento del valore capitale per la minore redditività del periodo di locazione (tenuto conto dei rinnovi automatici).

C.3/c. Determinazione del valore di mercato in base valori OMI

Mq. 94,00 x €/mq 1.550,00* = € 145.700,00

*valore minimo OMI per stato di manutenzione

VALORE BENE STIMATO → (105.000,00 € + 145.700,00 €): 2 = € 125.350,00

VALORE BENE STIMATO PER ARROTONDAMENTO → = € 125.000,00

per un valore unitario di circa **1.329,00 €/mq**

Dal valore sopra indicato, si rende necessario procedere alle seguenti detrazioni per determinare il valore netto di stima:

- Ripristino difformità: 1.000,00 € (importo stimato per la rimessa in pristino delle irregolarità riscontrate) e € 1.600 per spese tecniche.
- Oneri condominiali: 525,62,00 € (spese maturate ex art. 63 disp. att. c.c., comma 4, secondo la quantificazione fornita dall'Amministratore pro tempore).

Importo Valore di stima iniziale	125.000,00 €
Detrazione ripristino difformità	- 2.600,00 €
Detrazione spese condominiali (art. 63)	- 525,62 €
VALORE NETTO DI STIMA	121.874,00 €
PER ARROTONDAMENTO	122.000,00 €

C.4. Determinazione del prezzo base d'asta.

Dovrà, infine, applicarsi l'ulteriore riduzione forfettaria del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche; pertanto:

LOTTO 2: 122.000,00 € - 15% = € 103.700,00 che costituirà il valore a base d'asta.

Il valore finale che precede tiene conto dello stato di fatto, dei costi di completamento, dei vincoli storico-artistici, dell'assenza di garanzie e della necessità di aggiornamenti catastali e amministrativi. Il valore risultante è ritenuto congruo e rappresentativo del mercato locale attuale.