

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 92/2023

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice: Dott. Flavio MENNELLA

Ubicazione degli immobili:

COMUNE DI CHIUSI (SI)

COMUNE DI CHIANCIANO TERME (SI)



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Professional
Partner
2024

en.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Promossa da:

_____, con sede legale in _____, avente Codice
Fiscale _____ PEC _____, rappresentata dall'Avvocato
_____ del Foro di _____ con studio in _____ PEC:

Contro:

_____, con sede legale in _____ –
CAP _____, avente Codice fiscale e numero iscrizione al Registro imprese _____ –
Numero _____ – PEC: _____ in persona del liquidatore pro-tempore Sig.ra
_____ come risultante dalla visura camerale (vedi allegato n°1)

_____ nata a _____ il _____, avente codice fiscale
_____, residente in _____ rappresentata
dagli Avvocati _____ del Foro di _____, con studio in _____
_____, PEC: _____

_____ nata a _____ il _____, avente codice fiscale
_____, residente in C _____ rappresentata
dagli Avvocati _____ del Foro di _____, con studio in _____
_____, PEC: _____

_____ nata a _____ il _____, avente codice fiscale
_____, residente in _____



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice dell'esecuzione: Dr. FLAVIO MENNELLA
Giuramento: 05/12/2023
Data di accesso: 13/02/2024 – 10/12/2024
Data prossima udienza: 23/01/2025

Il sottoscritto Geom. Paolo Parrini nato a Casole d'Elsa il 06/06/1968 (C.F.: PRRPLA68H06B984L), geometra libero professionista con studio in Poggibonsi (SI) - Via Salceto 87, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n° 863, PEC: paolo.parrini@geopec.it, Valutatore Certificato a livello avanzato ai sensi della norma UNI 11558/2014 con certificato n° 010501 rilasciato dalla Società ENIC, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siena, nominato quale perito esperto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr. Flavio Mennella con avviso inviato il 05/12/2023 tramite PEC, dopo aver prestato giuramento di rito, inviato tramite PEC in data 05/12/2023 (**vedi allegato n°2**) per rispondere per scritto alla relazione tecnica di esperto stimatore ai sensi dell'art. 568-569 c.p.c.

Il Giudice, contestualmente alla nomina dell'esperto stimatore, nominava, quale custode dell'intero compendio pignorato, l'istituto di vendite giudiziarie (I.V.G.) per il tribunale di Siena – I.G.ES. s.r.l., in persone del direttore generale pro-tempore, con sede in Monteriggioni, Via del Pozzo n.c. 1.



RISPOSTA AI COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

In riferimento agli specifici articoli del c.p.c., ed in riferimento ai quesiti posti dal Giudice per l'esecuzione, l'esperto estimatore provvede a rispondere ai sottostanti numerati quesiti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.*

(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Professional
Partner
2024


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa.

A seguito dell'incarico ricevuto, dopo aver estratto tutti i documenti presenti nel fascicolo elettronico, il sottoscritto provvedeva ad analizzare la documentazione prevista dall'art. 567 c.2 c.p.c. ritenendola completa.

Premesso che la presente procedura è relativa a beni immobiliari, con destinazioni diverse, ubicati nei Comuni di Chiusi e di Chianciano Terme, sono stati esaminati i seguenti documenti:

- Durante la consulenza tecnica è stata eseguita l'esatta e corretta individuazione dei beni oggetto di relazione nel rispetto dei dati catastali e di quelli emergenti dai registri immobiliari separando i beni di Chiusi rispetto
- Sono stati verificati i dati catastali che sono risultati corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare; in particolare sono state verificate le visure catastali dei beni, che si allegano alla relazione peritale unitamente alle planimetrie catastali e all'elaborato planimetrico come segue:

a) Immobile in proprietà nella quota di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED], censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) con seguenti dati (**vedi allegato n°3**):

- o Appartamento 1: Foglio 18 - Part. 274 - sub. 24 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 3 - consistenza 12 vani - Superficie catastale Totale Mq. 218 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 218 - Rendita: € 1.425,42;



risulta a comune dell'unità immobiliare in oggetto il disimpegno, posto al piano dell'immobile, che consente l'accesso sia all'abitazione in oggetto che all'abitazione sub. 25 e magazzino sub. 22

Le altre parti comuni dell'edificio, non essendo definite nell'elaborato planimetrico catastale, sono quelle previste da Legge.

- b) Immobili in proprietà nella quota di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED], censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) con seguenti dati (**vedi allegato n°4**):

- Appartamento 2: Foglio 18 - Part. 274 - sub. 25 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 3 - consistenza 8,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 154 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 143 - Rendita: € 1.009,67;
- Magazzino 1: Foglio 18 - Part. 274 - sub. 22 -- Zona censuaria 2 - Categoria C/2 - classe 2 - consistenza Mq. 14 - Superficie catastale Totale Mq. 16 - Rendita: € 77,37;

risulta a comune delle unità immobiliari in oggetto il disimpegno, posto al piano dell'immobile, che consente l'accesso sia alle unità immobiliari in oggetto che all'abitazione sub. 24.

Le altre parti comuni dell'edificio, non essendo definite nell'elaborato planimetrico catastale, sono quelle previste da Legge.

- c) Immobili in proprietà alle seguenti persone:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED], nella quota di 1/3



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

➤ [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente
Codice Fiscale: [REDACTED], nella quota di 1/3

➤ [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente
Codice Fiscale: [REDACTED], nella quota di 1/3

censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) con i seguenti dati
(vedi allegato n°5):

- Appartamento 3: Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 15 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 3 - consistenza 5,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 89 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 89 - Rendita: € 653,32;
- Appartamento 4: Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 16 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 3 - consistenza 7 vani - Superficie catastale Totale Mq. 107 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 104 - Rendita: € 831,50;
- Autorimessa 1: Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 2 - Zona censuaria 2 - Categoria C/6 - classe 2 - consistenza Mq. 20 - Superficie catastale Totale Mq. 23 - Rendita: € 113,62;
- Magazzino 2: Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 3 - Zona censuaria 2 - Categoria C/2 - classe 2 - consistenza Mq. 48 - Superficie catastale Totale Mq. 55 - Rendita: € 265,25;
- Autorimessa 2: Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 20 - Zona censuaria 2 - Categoria C/6 - classe 2 - consistenza Mq. 30 - Superficie catastale Totale Mq. 29 - Rendita: € 170,43;
- Autorimessa 3: Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 22 - Zona censuaria 2 - Categoria C/6 - classe 2 - consistenza Mq. 24 - Superficie catastale Totale Mq. 28 - Rendita: € 136,34



Le parti comuni dell'edificio, non essendo definite nell'elaborato planimetrico catastale, sono quelle previste da Legge.

d) Immobili in proprietà nella quota di 1/1 alla Società [REDACTED] sede [REDACTED] [REDACTED] avente Codice Fiscale: [REDACTED], censiti al Catasto Terreni del Comune di Chiusi (SI) con seguenti dati (**vedi allegato n°6**) e meglio individuati nell'estratto di mappa con velatura rossa:

- Terreno: Foglio 45 - Part. 191 - Qualità ULIVETO - classe 2 - Superficie Mq. 273 - R.D.: € 0,56 - R.A.: € 0,70;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 195 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 10.301 - R.D.: € 13,30 - R.A.: € 15,96;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 205 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 5.504 - R.D.: € 7,11 - R.A.: € 8,53;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 213 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 730 - R.D.: € 1,13 - R.A.: € 1,32;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 219 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 28 - R.D.: € 0,04 - R.A.: € 0,05;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 230 - Qualità ULIVETO - classe 2 - Superficie Mq. 144 - R.D.: € 0,30 - R.A.: € 0,37;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 232 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 62 - R.D.: € 0,08 - R.A.: € 0,10;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 233 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 46 - R.D.: € 0,06 - R.A.: € 0,07;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 237 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 29 - R.D.: € 0,04 - R.A.: € 0,05;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Terreno: Foglio 45 - Part. 239 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 75 -
R.D.: € 0,12 - R.A.: € 0,14;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 244 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 28 -
R.D.: € 0,02 - R.A.: € 0,03;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 251 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 201 -
R.D.: € 0,16 - R.A.: € 0,21;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 264 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq.
11 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,02;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 268 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq.
4.040 - R.D.: € 5,22 - R.A.: € 6,26;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 271 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 2.360
- R.D.: € 1,83 - R.A.: € 2,44;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 272 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 981 -
R.D.: € 0,76 - R.A.: € 1,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 273 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 358 -
R.D.: € 0,28 - R.A.: € 0,37;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 274 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 10 -
R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 275 - Qualità ULIVETO - classe 2 - Superficie Mq. 995 -
R.D.: € 2,06 - R.A.: € 2,57;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 278 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq.
728 - R.D.: € 0,94 - R.A.: € 1,13;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 279 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq.
70 - R.D.: € 0,09 - R.A.: € 0,11;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Terreno: Foglio 45 - Part. 281 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 80 - R.D.: € 0,10 - R.A.: € 0,12;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 282 - Qualità SEMINATIVO - classe 3 - Superficie Mq. 2.813 - R.D.: € 7,99 - R.A.: € 7,26;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 283 - Qualità SEMINATIVO - classe 3 - Superficie Mq. 24 - R.D.: € 0,07 - R.A.: € 0,06;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 285 - Qualità SEMINATIVO - classe 3 - Superficie Mq. 14 - R.D.: € 0,04 - R.A.: € 0,04;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 286 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 180 - R.D.: € 0,28 - R.A.: € 0,33;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 288 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 130 - R.D.: € 0,20 - R.A.: € 0,23;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 289 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 7 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 292 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 3 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 293 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 1 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 294 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 681 - R.D.: € 0,53 - R.A.: € 0,70;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 295 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 31 - R.D.: € 0,02 - R.A.: € 0,03;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 297 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 111 - R.D.: € 0,09 - R.A.: € 0,11;





- Terreno: Foglio 45 - Part. 298 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 3 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
 - Terreno: Foglio 45 - Part. 300 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 5 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
 - Terreno: Foglio 45 - Part. 301 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 1 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
 - Terreno: Foglio 45 - Part. 302 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 651 - R.D.: € 0,50 - R.A.: € 0,67;
 - Terreno: Foglio 45 - Part. 303 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 18 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,02;
 - Terreno: Foglio 45 - Part. 304 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 7 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
 - Terreno: Foglio 45 - Part. 306 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 10 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01.
- Nei registri immobiliari gli immobili urbani risultano correttamente individuati rispetto ai dati indicati nelle visure catastali.
- Sono state verificate le note di trascrizione (trattate ampiamente più avanti) così come gli atti di trasferimento descritti di seguito e suddivisi per Comune:

Immobili nel Comune di Chianciano Terme:

- Atto di compravendita del 30/12/1991 a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto il 13/01/1992 n. 350/325; con il presente atto la Sig.ra [REDACTED] acquista la quota di 2/3, essendo già proprietaria della quota di 1/3, ottenendo l'intera proprietà dell'Appartamento censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 183 sub. 33 (poi modificato in sub. 48 ed oggi censito al F.18 Part.274 sub.24) (vedi allegato n°7);



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Atto di compravendita del 30/12/1991 a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto il 13/01/1992 n. 351/326; con il presente atto la Sig.ra [REDACTED] acquista l'intera quota della porzione dell'Appartamento censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 183 sub. 36 (poi modificato in sub. 48 ed oggi censito al F.18 Part.274 sub.24) (**vedi allegato n°8**);
- Atto di stralcio di quota del 16/02/1998 a rogito del Notaio [REDACTED], rep. n. 88926 trascritto il 24/02/1998 n. 593/400, con il presente atto la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], a scioglimento della comunione, le viene assegnata l'intera quota di porzione dell'Appartamento censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 183 sub. 54 (poi modificato in sub. 56 per effetto della fusione con il sub. 48 ed oggi censito al F.18 Part.274 sub.24) lasciando alle Sig.re [REDACTED] e [REDACTED], nella quota di 1 / 2 ciascuno, la proprietà del residuo bene sub. 55 (**vedi allegato n°9**);
- Atto di compravendita del 16/02/1998 a rogito del Notaio [REDACTED], rep. n. 88927 trascritto il 24/02/1998 n. 594/401, con il presente atto la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] acquista l'intera quota dell'Appartamento censito al F.18 part. 183 sub. 55 (oggi corrispondente alla part. 274 sub.25) (**vedi allegato n°10**);
- Atto di compravendita del 03/03/2006 rep. n. 9879/3453 Notaio [REDACTED], rep. n. 9879 trascritto il 22/03/2006 n. 1641/993, con il presente atto la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] acquista l'intera quota del Magazzino 1 censito al F.18 part. 183 sub. 53 (oggi part.274 sub.22) (**vedi allegato n°11**);

Immobili nel Comune di Chiusi:

- Atto di compravendita del 23/12/2009 rep. n. 14565/6616 Notaio [REDACTED], trascritto il 31/12/2009 n. 5775/3502, con il presente atto la Società [REDACTED] [REDACTED] acquistava, dalla Soc. [REDACTED], l'intera proprietà dei terreni



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.ic.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- ubicati nel Comune di Chiusi oggetto della presente relazione per un prezzo di vendita della somma di € 628.333,33 oltre IVA 20% (aliquota vigente all'epoca del contratto) e quindi per un importo lordo di € 754.000,00 (vedi allegato n°12).
- Gli immobili sopra descritti pervenivano alla Soc. [REDACTED], che li acquistava dalla Soc. [REDACTED], per effetto di atto di compravendita, del 28/03/2006 Rep. 10.035 a rogito del notaio Dott. [REDACTED] registrato a Siena il 11/04/2006 al n. 1494 Serie 1T **(vedi allegato n°13)**.
 - A loro volta, i suddetti beni pervenivano alla Soc. [REDACTED], per averli acquistati da varie persone fisiche, per effetto di atto di compravendita, del 10/09/2002 Rep. 2676 a rogito del notaio Dott. [REDACTED] registrato a Siena il 16/09/2002 al n. 2522 Serie 1V **(vedi allegato n°14)**.
 - Dalla lettura dell'Atto di compravendita del 23/12/2009 rep. n. 14565/6616 **(vedi allegato n°12)** emergono le seguenti servitù:
 - servitù a favore trascritta in data 19/09/2002 al n. 2820 R.P., per la precisione servitù perpetua e gratuita di scolo acque meteoriche contro la particella 161; lo scolo di acqua meteorica avverrà mediante tubazione interrata al fine del trasporto della stessa acqua meteorica fino al sottostante fosso del Sionne, relativamente ai beni siti in Comune di Chiusi;
 - servitù trascritta in data 19/09/2002 al n. 2821 R.P., servitù perpetua e gratuita di passo carrabile per mezzi agricoli e non sul tratto che corre dalla strada vicinale con innesto dalla medesima nella particella 55 e/o 162, fondi serventi, nel tratto che sarà determinato dalla collocazione della Lottizzazione, a favore della particella 161, fondo dominante, relativamente ai beni siti in Comune di Chiusi;
 - servitù perpetua e gratuita di passo carrabile trascritta in data 22/12/2003 al n. 4647 R.P., in rettifica alla servitù sopra citata trascritta in data 19 settembre 2002



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

al numero 2821 R.P., relativamente ai beni siti in Comune di Chiusi; il lotto oggetto in oggetto non è interessato dal percorso di dette servitù;

- atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto in data 04/07/2003 al numero 2403 R.P., a favore: Comune di Chiusi e contro [REDACTED] relativamente ai beni siti in Comune di Chiusi;
 - convenzione edilizia trascritta in data 02/10/2002 al numero 2949 R.P. a favore: Comune di Chiusi e contro: [REDACTED]
 - servitù di elettrodotto trascritta il 30/07/2004 al n. 3665 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] (su particella 200) e relativa servitù di passo trascritta il 30.7.2004 al n. 3666 R.P., relativamente ai beni siti in Comune di Chiusi;
 - servitù di non edificazione trascritta in data 14/01/2009 numero 138 R.P. per costruzioni computabili agli effetti della cubatura in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Chiusi in corrispondenza dei diritti di cubatura ceduti a favore della società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], e contro la società "[REDACTED]", in relazione alla cubatura ceduta per soli mq. 200 di edificazione.
- Non risultano iscrizioni ipotecarie successive alla data del pignoramento immobiliare;
 - E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento verificando altresì il Certificato notarile sostitutivo, sottoscritto dalla Dott.ssa [REDACTED] in data 26/07/2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni precedenti al pignoramento con aggiornamento ipotecario al giorno 24/07/2023. **(vedi allegato n°15)**
- Ai fini della continuità catastale si segnala che, in data 23/08/2023 con Reg. Gen. 3919 – 3920, sono state trascritte le accettazioni tacite delle dichiarazioni di successione.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- 2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

Alla presente relazione allego la seguente documentazione:

- a) le planimetrie catastali delle unità immobiliari ubicate a Chianciano Terme (**vedi allegato n° 3 – 4 – 5**), l'estratto di mappa catastale dei terreni ubicati a Chiusi (**vedi allegato n° 6**) le planimetrie allegata all'ultimo progetto approvato (**vedi allegato n° 28 – 29 – 31 – 32 – 33 – 34**);
- b) i titoli di provenienza ai debitori degli immobili pignorati (**vedi allegati n° 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14**).
- 3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;*

Dall'esame degli atti e dei dati presenti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuato in data 02/08/2024, sono emerse le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Ispezioni ipotecarie intestate alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] (vedi allegato n°16); nel sottostante elenco si indicano solamente quelle di interesse relativamente alle unità immobiliari oggetto di relazione:

- Trascrizione a favore del 25/06/1991 – Registro Particolare 1949 - Registro Generale 2855 – Atto per causa di morte – Trascrizione della dichiarazione di successione della sig.ra [REDACTED] a favore delle figlie [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuna, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme ed identificati come segue:
 - 1. F. 2 part. 88
 - 2. F. 18 part. 183 sub. 26
 - 3. F. 18 part. 183 sub. 33.
- Trascrizione a favore del 13/01/1992 - Registro Particolare 325 - Registro Generale 350 – Atto di Compravendita con il quale le Sig.re [REDACTED] e [REDACTED] vendono alla Sig.ra [REDACTED] la quota di 2/3 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al F. 18 part. 183 sub. 33;
- Trascrizione a favore del 13/01/1992 - Registro Particolare 326 - Registro Generale 351 – Atto di Compravendita con il quale la Soc. [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] la porzione di fabbricato di civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al F. 18 part. 183 sub. 36;
- Trascrizione a favore del 25/02/1993 - Registro Particolare 482 - Registro Generale 703 – Atto per causa di morte - Trascrizione della dichiarazione di successione del sig. [REDACTED] a favore delle figlie [REDACTED], [REDACTED]



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

██████ e ██████, per la quota di 1/3 ciascuna, sui beni censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Chianciano Terme ed identificati come segue:

Catasto Terreni:

1. F. 10 part. 185, 533, 539, 564, 702, 703

Catasto Fabbricati

2. F. 10 part. 540 sub. 2; F. 10 part. 540 sub. 3; F. 10 part. 540 sub. 15; F. 10 part. 540 sub. 16; F. 10 part. 540 sub. 20; F. 10 part. 540 sub. 22.

- Trascrizione a favore del 24/02/1998 - Registro Particolare 400 - Registro Generale 593 – Atto di stralcio di quota del 16/02/1998 a rogito del Notaio ██████, rep. n. 88926 trascritto il 24/02/1998 n. 593/400, con il presente atto la Sig.ra ██████, a scioglimento della comunione, le viene assegnata l'intera quota di porzione dell'Appartamento censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 183 sub. 54 (poi modificato in sub. 56 per effetto della fusione con il sub. 48 ed oggi censito al F.18 Part.274 sub.24) lasciando alle Sig.re ██████ e ██████, nella quota di 1 / 2 ciascuno, la proprietà del residuo bene sub. 55
- Trascrizione contro del 24/08/2005 - Registro Particolare 2465 - Registro Generale 4117 – Pubblico Ufficiale ██████ – Repertorio 8522/3097 del 18/08/2005 – Atto di Compravendita con il quale le Sig.re ██████, ██████ e ██████ vendono a terzo soggetto l'intera proprietà dei terreni censito al Catasto Terreni del Comune di Chianciano Terme al F. 10 part. 185, 533, 539, 564, 702, 703.
- Iscrizione contro del 04/09/2006 - Registro Particolare 997 - Registro Generale 4878 - Pubblico Ufficiale ██████ – Repertorio 10782/3834 del 30/08/2006 –





Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione ipotecaria sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme:

Foglio 18 part. 274 sub. 24

Foglio 18 part. 274 sub. 25

Foglio 18 part. 274 sub. 22

- Iscrizione contro del 20/08/2007 - Registro Particolare 1417 - Registro Generale 5192 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 11845/4638 del 14/08/2007 –

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione ipotecaria sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme:

Foglio 18 part. 274 sub. 24

Foglio 18 part. 274 sub. 25

Foglio 18 part. 274 sub. 22

- Iscrizione contro del 31/12/2009 - Registro Particolare 1237 - Registro Generale 5776 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 14566/6617 del 23/12/2009 –

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione ipotecaria sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme:

Foglio 18 part. 274 sub. 24

Foglio 18 part. 274 sub. 25

Foglio 18 part. 274 sub. 22

Foglio 10 part. 1995 sub. 15

Foglio 10 part. 1995 sub. 16

Foglio 10 part. 1995 sub. 3



Foglio 10 part. 1995 sub. 2

Foglio 10 part. 1995 sub. 20

Foglio 10 part. 1995 sub. 22

Catasto Terreni del Comune di Chiusi:

Foglio 45 part. 191, 195, 205, 213, 219, 230, 232, 233, 237, 239, 244, 251, 264,
286, 288, 289, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 306, 268,
271, 272, 273, 274, 275, 278, 279, 281, 282, 283, 285.

- Trascrizione contro del 24/07/2023 - Registro Particolare 2563 - Registro Generale 3468 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1459/2023 del 13/06/2023 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
 - Trascrizione a favore del 23/08/2023 - Registro Particolare 2916 - Registro Generale 3919 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 14566 del 23/12/2009 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità del Sig. [REDACTED] deceduto il 23/12/2009;
 - Trascrizione a favore del 23/08/2023 - Registro Particolare 2917 - Registro Generale 3920 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 88926 del 16/02/1998 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità della Sig.ra [REDACTED] deceduta il 16/12/1998.
- Ispezioni ipotecarie relative alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] (vedi allegato n°17); nel sottostante elenco si indicano solamente quelle di interesse relativamente alle unità immobiliari oggetto di relazione:



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



enric
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Trascrizione a favore del 25/06/1991 – Registro Particolare 1949 - Registro Generale 2855 – Atto per causa di morte - Trascrizione della dichiarazione di successione della sig.ra [REDACTED] a favore delle figlie [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuna, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme ed identificati come segue:

F. 2 part. 88

F. 18 part. 183 sub. 26

F. 18 part. 183 sub. 33.

- Trascrizione contro del 13/01/1992 - Registro Particolare 325 - Registro Generale 350 – Atto di Compravendita con il quale le Sig.re [REDACTED] e [REDACTED] vendono alla Sig.ra [REDACTED] la quota di 2/3 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al F. 18 part. 183 sub. 33;
- Trascrizione a favore del 25/02/1993 - Registro Particolare 482 - Registro Generale 703 – Atto per causa di morte - Trascrizione della dichiarazione di successione del sig. [REDACTED] a favore delle figlie [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuna, sui beni censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Chianciano Terme ed identificati come segue:

Catasto Terreni:

- 1. F. 10 part. 185, 533, 539, 564, 702, 703

Catasto Fabbricati

- 2. F. 10 part. 540 sub. 2; F. 10 part. 540 sub. 3; F. 10 part. 540 sub. 15; F. 10 part. 540 sub. 16; F. 10 part. 540 sub. 20; F. 10 part. 540 sub. 22.

- Trascrizione contro del 24/02/1998 - Registro Particolare 400 - Registro Generale 593 – Atto di stralcio di quota del 16/02/1998 a rogito del Notaio [REDACTED],



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

rep. n. 88926 trascritto il 24/02/1998 n. 593/400, con il presente atto la Sig.ra [REDACTED], a scioglimento della comunione, le viene assegnata l'intera quota di porzione dell'Appartamento censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 183 sub. 54 (poi modificato in sub. 56 per effetto della fusione con il sub. 48 ed oggi censito al F.18 Part.274 sub.24) lasciando alle Sig.re [REDACTED] e [REDACTED], nella quota di 1 / 2 ciascuno, la proprietà del residuo bene sub. 55

- Trascrizione a favore del 24/02/1998 - Registro Particolare 401 - Registro Generale 594 – Atto di Compravendita con il quale la Sig.ra [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] la quota di 1/2 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al F. 18 part. 183 sub. 55;
- Trascrizione a favore del 07/06/2000 - Registro Particolare 1752 - Registro Generale 2604 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 69017/10311 del 02/06/2000 – Atto per causa di morte – Accettazione di eredità del Sig. [REDACTED] con beneficio di inventario;
- Trascrizione contro del 24/08/2005 - Registro Particolare 2465 - Registro Generale 4117 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 8522/3097 del 18/08/2005 – Atto di Compravendita con il quale le Sig.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] vendono a terzo soggetto l'intera proprietà dei terreni censito al Catasto Terreni del Comune di Chianciano Terme al F. 10 part. 185, 533, 539, 564, 702, 703.
- Trascrizione a favore del 22/03/2006 - Registro Particolare 993 - Registro Generale 1641 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] – 9879/3453 del 03/03/2006 – Atto di Compravendita da terzi alla Sig.ra [REDACTED] dell'immobile censito al Catasto Fabbricati di Chianciano Terme al Foglio 18 part. 274 sub. 22;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Iscrizione contro del 04/09/2006 - Registro Particolare 997 - Registro Generale 4878 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 10782/3834 del 30/08/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione ipotecaria sui seguenti beni:
Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme:
Foglio 18 part. 274 sub. 24
Foglio 18 part. 274 sub. 25
Foglio 18 part. 274 sub. 22
- Iscrizione contro del 20/08/2007 - Registro Particolare 1417 - Registro Generale 5192 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 11845/4638 del 14/08/2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito con iscrizione ipotecaria sui seguenti beni:
Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme:
Foglio 18 part. 274 sub. 24
Foglio 18 part. 274 sub. 25
Foglio 18 part. 274 sub. 22
- Iscrizione contro del 31/12/2009 - Registro Particolare 1237 - Registro Generale 5776 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 14566/6617 del 23/12/2009 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione ipotecaria sui seguenti beni:
Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme:
Foglio 18 part. 274 sub. 24
Foglio 18 part. 274 sub. 25
Foglio 18 part. 274 sub. 22
Foglio 10 part. 1995 sub. 15



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Foglio 10 part. 1995 sub. 16

Foglio 10 part. 1995 sub. 3

Foglio 10 part. 1995 sub. 2

Foglio 10 part. 1995 sub. 20

Foglio 10 part. 1995 sub. 22

Catasto Terreni del Comune di Chiusi:

Foglio 45 part. 191, 195, 205, 213, 219, 230, 232, 233, 237, 239, 244, 251, 264,
286, 288, 289, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 306, 268,
271, 272, 273, 274, 275, 278, 279, 281, 282, 283, 285.

- Trascrizione contro del 24/07/2023 - Registro Particolare 2563 - Registro Generale 3468 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1459/2023 del 13/06/2023 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
 - Trascrizione a favore del 23/08/2023 - Registro Particolare 2916 - Registro Generale 3919 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 14566 del 23/12/2009 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità del Sig. [REDACTED] deceduto il 23/12/2009;
 - Trascrizione a favore del 23/08/2023 - Registro Particolare 2917 - Registro Generale 3920 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 88926 del 16/02/1998 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità della Sig.ra [REDACTED] deceduta il 16/12/1998.
- Ispezioni ipotecarie relative alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] (vedi allegato n°18);



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

nel sottostante elenco si indicano solamente quelle di interesse relativamente alle unità immobiliari oggetto di relazione:

- Trascrizione a favore del 25/06/1991 – Registro Particolare 1949 - Registro Generale 2855 – Atto per causa di morte - Trascrizione della dichiarazione di successione della sig.ra [REDACTED] a favore delle figlie [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuna, sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme ed identificati come segue:

F. 2 part. 88

F. 18 part. 183 sub. 26

F. 18 part. 183 sub. 33.

- Trascrizione contro del 13/01/1992 - Registro Particolare 325 - Registro Generale 350 – Atto di Compravendita con il quale le Sig.re [REDACTED] e [REDACTED] vendono alla Sig.ra [REDACTED] la quota di 2/3 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al F. 18 part. 183 sub. 33;
- Trascrizione a favore del 25/02/1993 - Registro Particolare 482 - Registro Generale 703 – Atto per causa di morte - Trascrizione della dichiarazione di successione del sig. [REDACTED] a favore delle figlie [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/3 ciascuna, sui beni censiti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Chianciano Terme ed identificati come segue:

Catasto Terreni:

1. F. 10 part. 185, 533, 539, 564, 702, 703

Catasto Fabbricati

2. F. 10 part. 540 sub. 2; F. 10 part. 540 sub. 3; F. 10 part. 540 sub. 15; F. 10 part. 540 sub. 16; F. 10 part. 540 sub. 20; F. 10 part. 540 sub. 22.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Trascrizione contro del 24/02/1998 - Registro Particolare 400 - Registro Generale 593 – Atto di stralcio di quota del 16/02/1998 a rogito del Notaio [REDACTED], rep. n. 88926 trascritto il 24/02/1998 n. 593/400, con il presente atto la Sig.ra [REDACTED], a scioglimento della comunione, le viene assegnata l'intera quota di porzione dell'Appartamento censito al Catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 183 sub. 54 (poi modificato in sub. 56 per effetto della fusione con il sub. 48 ed oggi censito al F.18 Part.274 sub.24) lasciando alle Sig.re [REDACTED] e [REDACTED], nella quota di 1 / 2 ciascuno, la proprietà del residuo bene sub. 55
- Trascrizione contro del 24/02/1998 - Registro Particolare 401 - Registro Generale 594 – Atto di Compravendita con il quale la Sig.ra [REDACTED] vende alla Sig.ra [REDACTED] la quota di 1/2 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme al F. 18 part. 183 sub. 55;
- Trascrizione contro del 24/08/2005 - Registro Particolare 2465 - Registro Generale 4117 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 8522/3097 del 18/08/2005 – Atto di Compravendita con il quale le Sig.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] vendono a terzo soggetto l'intera proprietà dei terreni censito al Catasto Terrani del Comune di Chianciano Terme al F. 10 part. 185, 533, 539, 564, 702, 703.
- Iscrizione contro del 31/12/2009 - Registro Particolare 1237 - Registro Generale 5776 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 14566/6617 del 23/12/2009 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione ipotecaria sui seguenti beni:
Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme:
Foglio 18 part. 274 sub. 24



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Foglio 18 part. 274 sub. 25

Foglio 18 part. 274 sub. 22

Foglio 10 part. 1995 sub. 15

Foglio 10 part. 1995 sub. 16

Foglio 10 part. 1995 sub. 3

Foglio 10 part. 1995 sub. 2

Foglio 10 part. 1995 sub. 20

Foglio 10 part. 1995 sub. 22

Catasto Terreni del Comune di Chiusi:

Foglio 45 part. 191, 195, 205, 213, 219, 230, 232, 233, 237, 239, 244, 251, 264,
286, 288, 289, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 306, 268,
271, 272, 273, 274, 275, 278, 279, 281, 282, 283, 285.

- Trascrizione contro del 24/07/2023 - Registro Particolare 2563 - Registro Generale 3468 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1459/2023 del 13/06/2023 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione a favore del 23/08/2023 - Registro Particolare 2916 - Registro Generale 3919 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 14566 del 23/12/2009 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità del Sig. [REDACTED] deceduto il 23/12/2009;
- Trascrizione a favore del 23/08/2023 - Registro Particolare 2917 - Registro Generale 3920 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 88926 del 16/02/1998 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità della Sig.ra [REDACTED] deceduta il 16/12/1998.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Ispezioni ipotecarie relative alla Società [REDACTED] sede [REDACTED] avente
Codice Fiscale: [REDACTED] (vedi allegato n°19); nel sottostante elenco si indicano
solamente quelle di interesse relativamente alle unità immobiliari oggetto di relazione:

- o Trascrizione a favore del 31/12/2009 - Registro Particolare - 3502 Registro
Generale 5775 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 14565/6616 del
23/12/2009 – Atto di Compravendita da terzi a [REDACTED] dei seguenti
immobili:

Catasto Terreni del Comune di Chiusi:

Foglio 45 part. 191, 195, 205, 213, 219, 230, 232, 233, 237, 239, 244, 251, 264,
286, 288, 289, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 306, 268,
271, 272, 273, 274, 275, 278, 279, 281, 282, 283, 285.

- o Iscrizione contro del 31/12/2009 - Registro Particolare 1237 - Registro Generale
5776 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 14566/6617 del 23/12/2009 –
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con
iscrizione ipotecaria sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme:

Foglio 18 part. 274 sub. 24

Foglio 18 part. 274 sub. 25

Foglio 18 part. 274 sub. 22

Foglio 10 part. 1995 sub. 15

Foglio 10 part. 1995 sub. 16

Foglio 10 part. 1995 sub. 3

Foglio 10 part. 1995 sub. 2

Foglio 10 part. 1995 sub. 20

Foglio 10 part. 1995 sub. 22



Catasto Terreni del Comune di Chiusi:

Foglio 45 part. 191, 195, 205, 213, 219, 230, 232, 233, 237, 239, 244, 251, 264, 286, 288, 289, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 306, 268, 271, 272, 273, 274, 275, 278, 279, 281, 282, 283, 285.

- Trascrizione contro del 24/07/2023 - Registro Particolare 2563 - Registro Generale 3468 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1459/2023 del 13/06/2023 - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

- 4) *referisca se l'immobile è parte di un condominio formalmente costituito, ed in tale eventualità indichi i millesimi di proprietà sulle parti comuni. Accerti altresì l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Gli immobili oggetto della presente relazione sono, sotto il profilo condominiale, inquadrabili come segue:

- Immobili ubicati in Chianciano Terme – Piazza Italia 20: dalle informazioni assunte dall'attuale amministratore di condominio il fabbricato risulta costituito, dotato di regolamento di condominio con relative tabelle millesimali che si allegano unitamente alla situazione contabile dei proprietari esecutati (**vedi allegato n°20**);
- Immobili ubicati in Chianciano Terme – Strada delle Case 39: dalle informazioni assunte dall'attuale amministratore di condominio il fabbricato risulta costituito, dotato di





regolamento di condominio con relative tabelle millesimali che si allegano unitamente alla situazione contabile dei proprietari esecutati (**vedi allegato n°21**).

- Immobili ubicati in Chiusi – Loc. Querce al Pino: trattandosi di terreni trasformati in viabilità esterna al Clev Village non fanno parte di alcun condominio regolarmente costituito.

5) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Gli immobili oggetto della presente relazione sono, sotto il profilo dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, inquadrabili come segue:

- Immobili ubicati in Chianciano Terme – Piazza Italia 20: Per tali immobili non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
- Immobili ubicati in Chianciano Terme – Strada delle Case 39: Per tali immobili non risultano presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
- Immobili ubicati in Chiusi – Loc. Querce al Pino: Per tali immobili non risultano presenti diritti demaniali di superficie o usi civici mentre risultano presenti servitù costituite indicate nell'Atto di compravendita del 23/12/2009 rep. n. 14565/6616 (**vedi allegato n°12**) e riepilogabili come segue:

- servitù a favore trascritta in data 19/09/2002 al n. 2820 R.P., per la precisione servitù perpetua e gratuita di scolo acque meteoriche contro la particella 161; lo scolo di acqua meteorica avverrà mediante tubazione interrata al fine del trasporto della stessa acqua meteorica fino al sottostante fosso del Sionne, relativamente ai beni siti in Comune di Chiusi;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- servitù trascritta in data 19/09/2002 al n. 2821 R.P., servitù perpetua e gratuita di passo carrabile per mezzi agricoli e non sul tratto che corre dalla strada vicinale con innesto dalla medesima nella particella 55 e/o 162, fondi serventi, nel tratto che sarà determinato dalla collocazione della Lottizzazione, a favore della particella 161, fondo dominante, relativamente ai beni siti in Comune di Chiusi;
- servitù perpetua e gratuita di passo carrabile trascritta in data 22/12/2003 al n. 4647 R.P., in rettifica alla servitù sopra citata trascritta in data 19 settembre 2002 al numero 2821 R.P., relativamente ai beni siti in Comune di Chiusi; il lotto oggetto in oggetto non è interessato dal percorso di dette servitù;
- atto unilaterale di obbligo edilizio trascritto in data 04/07/2003 al numero 2403 R.P., a favore: Comune di Chiusi e contro [REDACTED] relativamente ai beni siti in Comune di Chiusi;
- convenzione edilizia trascritta in data 02/10/2002 al numero 2949 R.P. a favore: Comune di Chiusi e contro: [REDACTED]
- servitù di elettrodotto trascritta il 30/07/2004 al n. 3665 R.P. a favore di [REDACTED] [REDACTED] (su particella 200) e relativa servitù di passo trascritta il 30.7.2004 al n. 3666 R.P., relativamente ai beni siti in Comune di Chiusi;
- servitù di non edificazione trascritta in data 14/01/2009 numero 138 R.P. per costruzioni computabili agli effetti della cubatura in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Chiusi in corrispondenza dei diritti di cubatura ceduti a favore della società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED], e contro la società "[REDACTED]", in relazione alla cubatura ceduta per soli mq. 200 di edificazione.



6) *referisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:*

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Le formalità, vincoli ed oneri sono quelle già indicate nei precedenti paragrafi; non risultano domande giudiziali ulteriori; per le difformità edilizie – urbanistiche si rimanda allo specifico capitolo.

7) *descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in*



metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

Gli immobili oggetto della presente relazione sono descritti e riepilogabili come segue:

- Immobili ubicati in Chianciano Terme – Piazza Italia 20 composti da due Lotti;
- Immobili ubicati in Chianciano Terme – Strada delle Case 39 composti da due Lotti;
- Immobili ubicati in Chiusi – Loc. Querce al Pino composti da due Lotti.

Nel proseguo della relazione vengono descritti gli immobili suddivisi per lotto:

- **LOTTO 1 – Chianciano Terme – Piazza Italia**: unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza ubicato nella zona centrale del Comune di Chianciano Terme in Piazza Italia al numero civico 20, piano terzo.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it

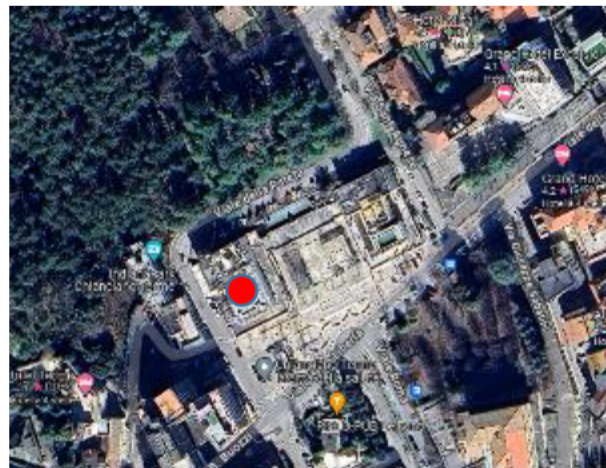
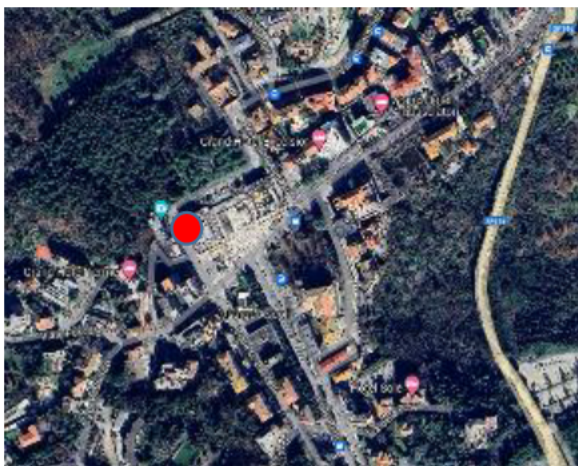


PARTNER
24ORE

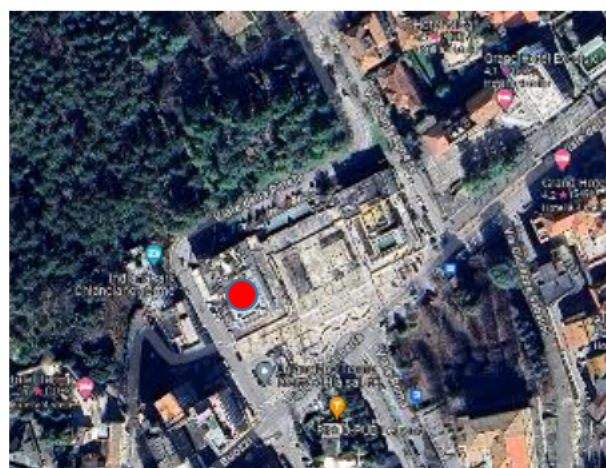
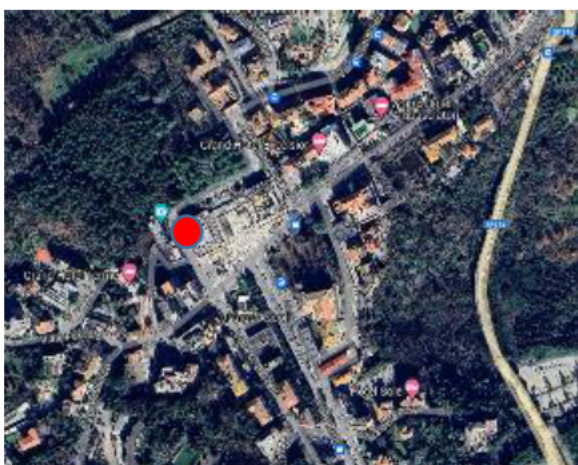
Professional
Partner
2024



enric
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051



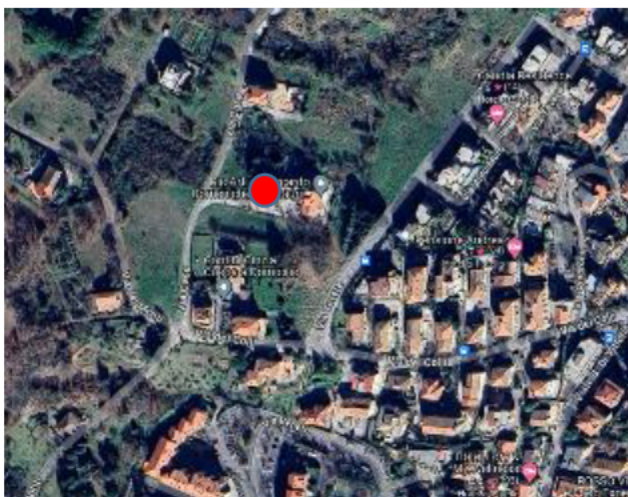
- **LOTTO 2 – Chianciano Terme – Piazza Italia**: unità immobiliare ad uso residenziale con annesso locale accessorio, facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza ubicato nella zona centrale del Comune di Chianciano Terme in Piazza Italia al numero civico 20, piano terzo.



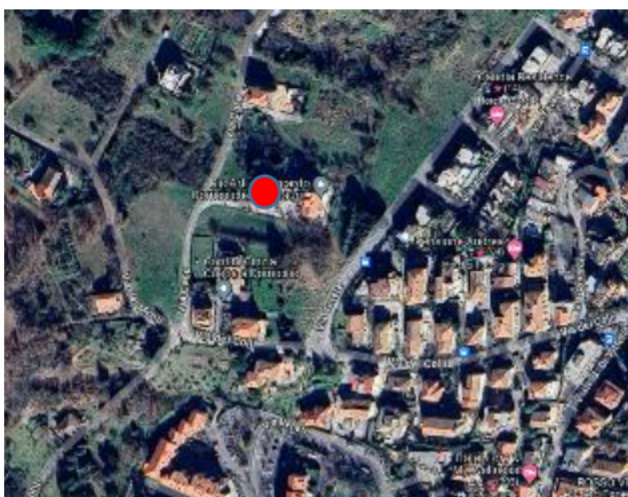
- **LOTTO 3 – Chianciano Terme – Strada delle Case**: unità immobiliare ad uso residenziale con magazzino e autorimessa, facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza ubicato nella zona periferica del comune di Chianciano Terme ed è



raggiungibile attraverso la pubblica Strada delle Case al numero civico 39, piano secondo (appartamento), piano terzo (soffitta), piano terreno (magazzino e autorimessa).



- **LOTTO 4 – Chianciano Terme – Strada delle Case**: unità immobiliare ad uso residenziale con magazzino e autorimessa, facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza ubicato nella zona periferica del Comune di Chianciano Terme ed è raggiungibile attraverso la pubblica Strada delle Case al numero civico 39, piano secondo (appartamento), piano terzo (soffitta), piano terreno (magazzino e autorimessa).



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

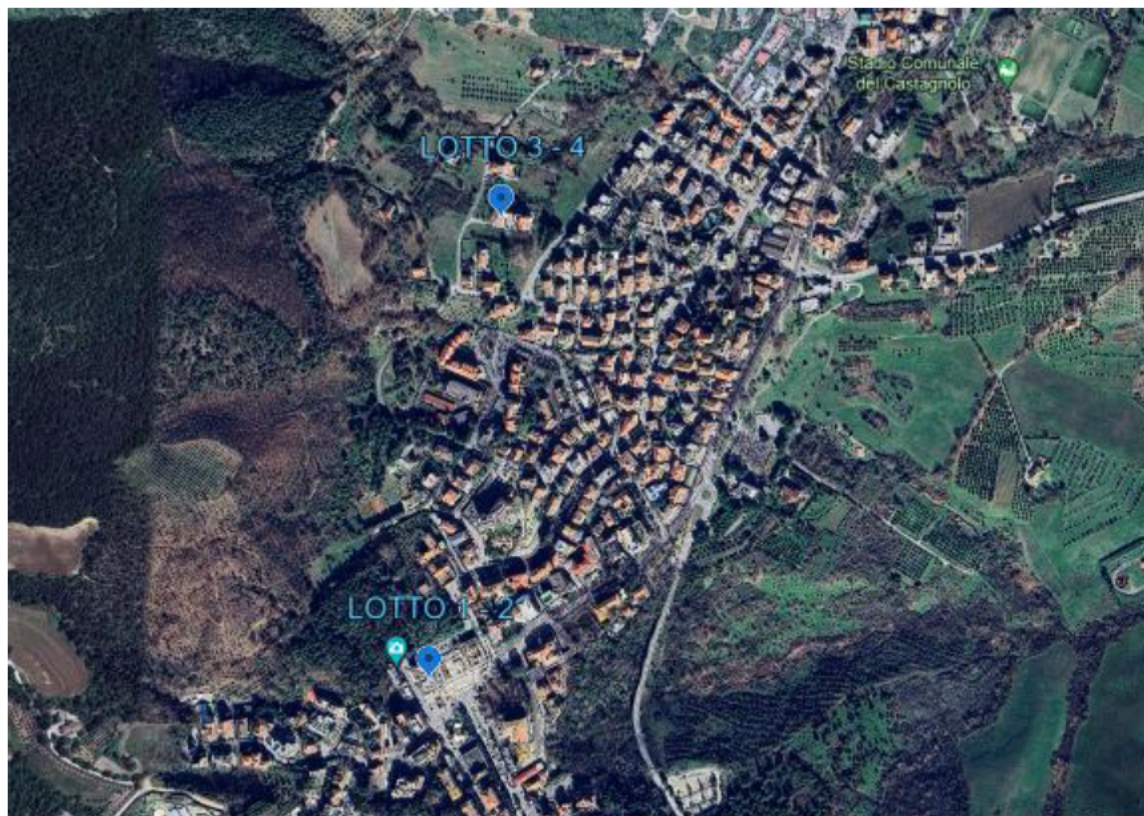
Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



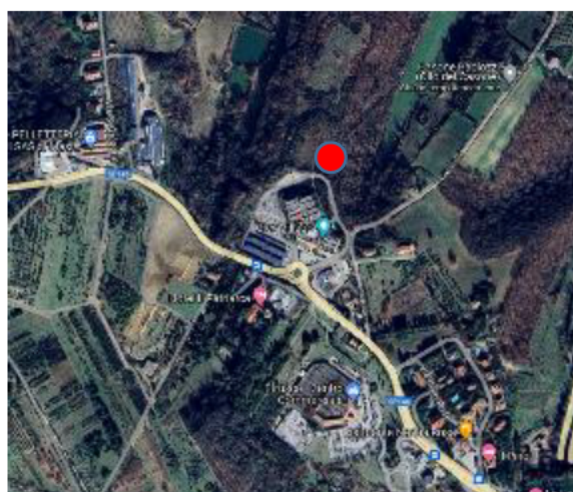
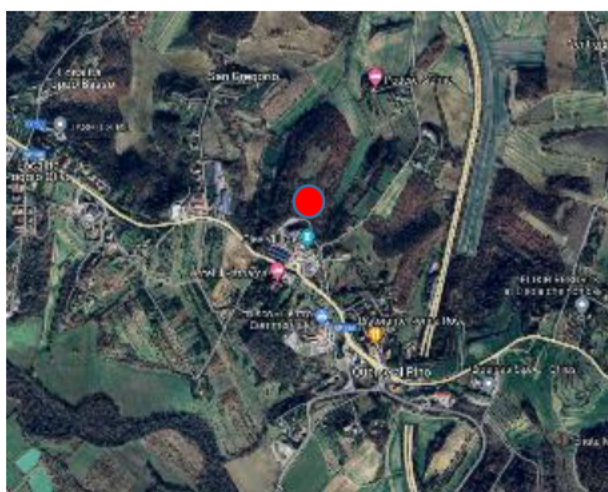
**Professional
Partner
2024**



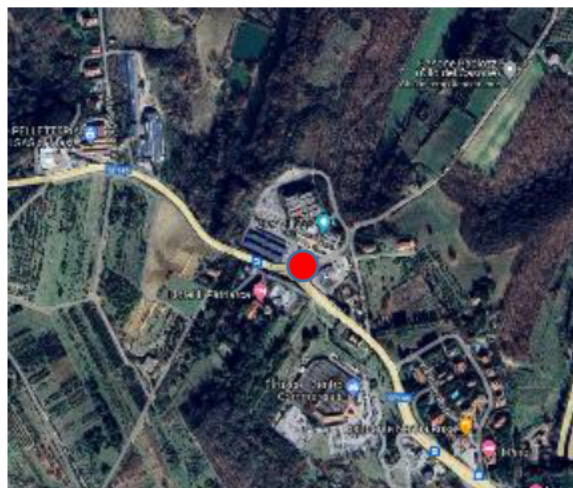
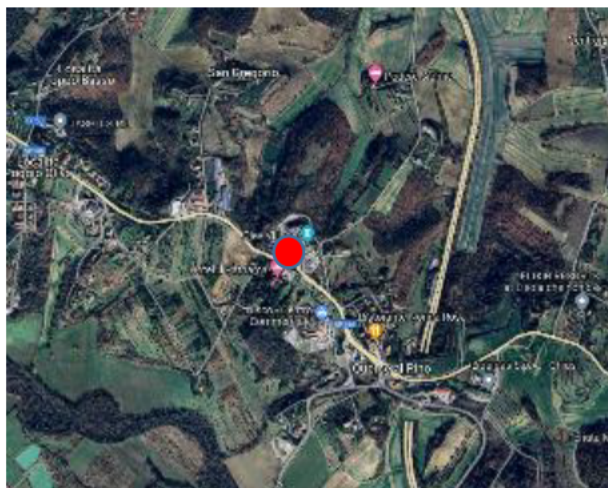
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051



- **LOTTO 5 – Chiusi – Loc. Querce al Pino:** aree private ad uso pubblico, utilizzate a strada interna con posti auto al servizio di un centro commerciale per intrattenimento, oltre ad alcuni terreni agricoli, ubicate nella zona periferica del comune di Chiusi, Loc. Querce al Pino.



- **LOTTO 6 – Chiusi – Loc. Querce al Pino:** aree private da cedere gratuitamente all'Amministrazione Provinciale di Siena e consistenti in una rotonda stradale ubicate nella zona periferica del Comune di Chiusi, Loc. Querce al Pino.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



PARTNER
24ORE

**Professional
Partner
2024**



en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051



LOTTO 1 – Chianciano Terme – Piazza Italia:

Dalla pubblica Piazza Italia, al numero civico 20, entrando dal portoncino d'ingresso condominiale si accede ad un ingresso comune che, proseguendo, si raggiunge la scala e l'ascensore condominiale.

Dalle scale, o tramite ascensore, si raggiunge il piano terzo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto e, attraversando un disimpegno comune tra i beni di cui al presente lotto ed i beni di cui



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

al lotto 2, a sinistra si può accedere alla porta d'ingresso relativa all'appartamento oggetto di valutazione.

L'appartamento in oggetto è anche accessibile da un secondo vano scala accessibile dalla pubblica Via della Pineta al numero civico 15, in questo ingresso non risulta presente l'ascensore condominiale.

L'appartamento è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, studio, disimpegno, tre camere, due bagni, locale ripostiglio e locale ingresso; da segnalare che dal locale soggiorno risulta presente una porta, raggiungibile con alcuni gradini, che da accesso ad uno spazio esterno, su due livelli, composti da un lastrico solare la cui proprietà è condominiale rilevando che l'attuale proprietà eseguita utilizza detto lastrico per un uso personale senza aver individuato alcun titolo che ne consenta l'utilizzo.

L'edificio, nel suo complesso, risulta realizzato con una struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento, pareti esterne in muratura a mattoni e rivestite esternamente da intonaco a calce e tinteggiatura, infissi in legno e vetro con serrande in pvc.

L'immobile risulta con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in parquet; i rivestimenti e i pavimenti dei bagni risultano in ceramica.

La superficie dell'immobile veniva calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante l'accesso all'immobile; la superficie netta, riferita ai singoli vani, veniva determinata sulla base delle misure interne al netto di sguanci, mazzette o altro mentre la superficie lorda si determinava in riferimento alle disposizioni dell'allegato C del D.P.R. 138/98 riepilogabili come segue (**vedi allegato n°22**):

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| - Superficie netta abitazione: | Mq. 195,00 circa; |
| - Altezza media abitazione: | MI. 2,80 circa; |
| - Superficie lorda abitazione: | Mq. 218,00 circa; |

L'appartamento risulta dotato di finestre rivolte verso Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

L'edificio, nel suo complesso, risulta in medie condizioni di manutenzione; l'appartamento oggetto della presente relazione si trova in una condizione di manutenzione mediocre, risultano presenti diffuse ed estese tracce di infiltrazioni di acqua meteorica.

L'unità immobiliare oggetto di vendita, risulta censite al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) come segue:

- **Appartamento 1:** Foglio 18 - Part. 274 - sub. 24 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 3 - consistenza 12 vani - Superficie catastale Totale Mq. 218 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 218 - Rendita: € 1.425,42;

In ditta alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/1.

I confini dell'appartamento risultano: proprietà della Sig.ra [REDACTED], parti condominiali, salvo se altri.

Dagli accertamenti svolti non risultano pertinenze esclusive ne accessori esclusivi ma soltanto parti accessorie condominiali per le quali è determinata una quota millesimale come previsto dai documenti condominiali.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni censibili.

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria debitrice Sig.ra [REDACTED] e dal suo nucleo familiare; dal sopralluogo non sono emerse problematiche di tutela e dello stato di manutenzione, ad eccezione delle infiltrazioni delle acque meteoriche. In particolare si segnala che l'appartamento risulta funzionante e fruibile da parte della debitrice in quanto tutte le componentistiche presenti risultavano in efficienza.



LOTTO 2 – Chianciano Terme – Piazza Italia:

Dalla pubblica Piazza Italia, al numero civico 20, entrando dal portoncino d'ingresso condominiale si accede ad un ingresso comune che, proseguendo, si raggiunge la scala e l'ascensore condominiale.

Dalle scale, o tramite ascensore, si raggiunge il piano terzo, dove è ubicato l'appartamento in oggetto e, attraversando un disimpegno comune tra i beni di cui al presente lotto ed i beni di cui al lotto 1, si può accedere alla porta d'ingresso, posta in posizione frontale, relativa all'appartamento oggetto di valutazione.

L'appartamento è costituito da disimpegno, tre camere, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due bagni, un ripostiglio e una terrazza. Fa parte della proprietà un locale accessorio costituito da un unico locale, accessibile da gradini interni all'abitazione.

L'edificio, nel suo complesso, risulta realizzato con una struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento, pareti esterne in muratura a mattoni e rivestite esternamente da intonaco a calce e tinteggiatura, infissi in legno e vetro con serrande in pvc.

L'immobile risulta con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in parquet; i rivestimenti e i pavimenti dei bagni risultano in ceramica.

La superficie dell'immobile veniva calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante l'accesso all'immobile; la superficie netta, riferita ai singoli vani, veniva determinata sulla base delle misure interne al netto di sguanci, mazzette o altro mentre la superficie lorda si determinava in riferimento alle disposizioni dell'allegato C del D.P.R. 138/98 riepilogabili come segue (**vedi allegato n°23**):

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| - Superficie netta abitazione: | Mq. 130,00 circa; |
| - Altezza media abitazione: | MI. 2,80 circa; |
| - Superficie lorda abitazione: | Mq. 143,00 circa; |
| - Superficie netta magazzino: | Mq. 14,00 circa; |



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Professional
Partner
2024

en.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Altezza media magazzino: MI. 2,80 circa;
- Superficie lorda magazzino: Mq. 16,00 circa;
- Superficie lorda terrazza: Mq. 60,00 circa;

L'appartamento risulta dotato di finestre rivolte verso Sud-Est e Sud-Ovest.

L'edificio, nel suo complesso, risulta in medie condizioni di manutenzione; l'appartamento oggetto della presente relazione si trova in una condizione di manutenzione normale, risultano presenti modeste tracce di infiltrazioni di acqua in una parete originate, con tutta probabilità, dalla rottura di una tubazione idrica/scarico, oggi risolta.

Le unità immobiliari oggetto di vendita, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) come segue:

- Appartamento 2: Foglio 18 - Part. 274 - sub. 25 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 3 - consistenza 8,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 154 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 143 - Rendita: € 1.009,67;
- Magazzino 1: Foglio 18 - Part. 274 - sub. 22 - Categoria C/2 - classe 2 - consistenza Mq. 14 - Superficie catastale Totale Mq. 16 - Rendita: € 77,37.

In ditta alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/1.

I confini dell'appartamento risultano: proprietà della Sig.ra [REDACTED], parti condominiali, salvo se altri.

Dagli accertamenti svolti non risultano pertinenze esclusive ne accessori esclusivi ma soltanto parti accessorie condominiali per le quali è determinata una quota millesimale come previsto dai documenti condominiali.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni censibili.

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria debitrice Sig.ra [REDACTED] e dal suo nucleo familiare; dal sopralluogo non sono emerse problematiche di tutela e dello stato di manutenzione,.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

In particolare si segnala che l'appartamento risulta funzionante e fruibile da parte della debitrice in quanto tutte le componentistiche presenti risultavano in efficienza.

LOTTO 3 – Chianciano Terme – Strada delle Case:

Dalla pubblica strada delle Case, al numero civico 39, si accede dal portoncino d'ingresso ad un ingresso condominiale; proseguendo si raggiunge la scala condominiale dove non risulta presente nessun ascensore.

Dalle scale si raggiunge il piano secondo, relativo all'appartamento in oggetto, e ci troviamo in un disimpegno condominiale da cui a destra si può accedere alla porta d'ingresso relativa all'appartamento oggetto di valutazione.

L'appartamento è costituito da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio e una terrazza. Fa parte della proprietà una soffitta al piano terzo con accesso dalla scala condominiale e da parti comuni oltre a due autorimesse, indipendenti tra loro, ubicate al piano terreno accessibili dal resede condominiale.

L'edificio, nel suo complesso, risulta realizzato con una struttura portante in muratura, con solai in latero-cemento, pareti esterne in muratura a mattoni e rivestite esternamente da intonaco a calce e tinteggiatura, infissi in legno e vetro con serrande esterne in pvc.

L'immobile risulta con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in parquet e gres porcellanato; i rivestimenti e i pavimenti dei bagni risultano in ceramica.

La superficie dell'immobile veniva calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante l'accesso all'immobile; la superficie netta, riferita ai singoli vani, veniva determinata sulla base delle misure interne al netto di sguanci, mazzette o altro mentre la superficie lorda si determinava in riferimento alle disposizioni dell'allegato C del D.P.R. 138/98 riepilogabili come segue (**vedi allegato n°24**):

- Superficie netta abitazione: Mq. 73,00 circa;



- Altezza media abitazione: MI. 2,95 circa;
- Superficie lorda abitazione: Mq. 87,00 circa;
- Superficie lorda terrazza: Mq. 2,00 circa;
- Superficie netta soffitta: Mq. 6,00 circa;
- Altezza media soffitta: MI. 1,65 circa;
- Superficie lorda soffitta: Mq. 7,00 circa;
- Superficie netta autorimessa 1: Mq. 20,00 circa;
- Altezza media autorimessa 1: MI. 2,65 circa;
- Superficie lorda autorimessa 1: Mq. 23,00 circa;
- Superficie netta autorimessa 3: Mq. 21,00 circa;
- Altezza media autorimessa 3: MI. 2,65 circa;
- Superficie lorda autorimessa 3: Mq. 24,00 circa;

L'appartamento risulta dotato di finestre rivolte verso Nord e Ovest.

L'edificio, nel suo complesso, risulta in medie condizioni di manutenzione; l'appartamento oggetto della presente relazione si trova in una condizione di manutenzione medie.

Le unità immobiliari oggetto di vendita, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) come segue:

- **Appartamento 3:** Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 15 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 3 - consistenza 5,5 vani - Superficie catastale Totale Mq. 89 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 89 - Rendita: € 653,32;
- **Autorimessa 1:** Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 2 - Categoria C/6 - classe 2 - consistenza Mq. 20 - Superficie catastale Totale Mq. 23 - Rendita: € 113,62;
- **Autorimessa 3:** Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 22 - Categoria C/6 - classe 2 - consistenza Mq. 24 - Superficie catastale Totale Mq. 28 - Rendita: € 136,34;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

In ditta alle Sig.re [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente
Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/3, [REDACTED] nata
a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED]
Proprietaria nella quota di 1/3 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il
[REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/3.

I confini dell'appartamento risultano: residua proprietà delle Sig.re [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], proprietà [REDACTED], [REDACTED], parti condominiali, salvo se
altri.

Dagli accertamenti svolti non risultano pertinenze esclusive ne accessori esclusivi ma soltanto
parti accessorie condominiali, tra le quali si ritiene opportuno segnalare la presenza di un'ampia
terrazza lastrico solare per le quali è determinata una quota millesimale come risultante dai
documenti condominiali.

Al piano soffitte, negli spazi condominiali, risultano presenti serbatoi idrici con relativa
impiantistica al servizio delle abitazioni del condominio.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni censibili.

L'immobile risulta occupato, in difetto di titoli opponibili alla procedura, dalla Sig.ra [REDACTED];
dal sopralluogo non sono emerse problematiche di tutela e dello stato di manutenzione. In
particolare si segnala che l'appartamento risulta funzionante e fruibile da parte di terzi in quanto
tutte le componentistiche presenti risultavano in efficienza.

LOTTO 4 – Chianciano Terme – Strada delle Case:

Dalla pubblica strada delle Case, al numero civico 39, si accede dal portoncino d'ingresso ad un
ingresso condominiale; proseguendo si raggiunge la scala condominiale dove non risulta
presente nessun ascensore.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Dalle scale si raggiunge il piano secondo, relativo all'appartamento in oggetto, e ci troviamo in un disimpegno condominiale da cui, di fronte, si può accedere alla porta d'ingresso relativa all'appartamento oggetto di valutazione.

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, tre camere, un bagno e una terrazza. Fa parte della proprietà una soffitta al piano terzo con accesso da parti comuni, un magazzino e un'autorimessa, indipendenti tra loro, ubicate al piano terreno accessibili dal resede condominiale.

L'edificio, nel suo complesso, risulta realizzato con una struttura portante in muratura, con solai in latero-cemento, pareti esterne in muratura a mattoni e rivestite esternamente da intonaco a calce e tinteggiatura, infissi in legno e vetro con serrande esterne in pvc.

L'immobile risulta con divisori in laterizio forato, intonacati su entrambe le facce i pavimenti risultano in piastrelle in graniglia; i rivestimenti e i pavimenti dei bagni risultano in ceramica.

La superficie dell'immobile veniva calcolata sulla base del rilievo metrico effettuato durante l'accesso all'immobile; la superficie netta, riferita ai singoli vani, veniva determinata sulla base delle misure interne al netto di sguanci, mazzette o altro mentre la superficie lorda si determinava in riferimento alle disposizioni dell'allegato C del D.P.R. 138/98 riepilogabili come segue (**vedi allegato n°25**):

- Superficie netta abitazione:	Mq. 84,00 circa;
- Altezza media abitazione:	MI. 2,95 circa;
- Superficie lorda abitazione:	Mq. 100,00 circa;
- Superficie lorda terrazza:	Mq. 16,00 circa;
- Superficie netta soffitta:	Mq. 6,00 circa;
- Altezza media soffitta:	MI. 1,65 circa;
- Superficie lorda soffitta:	Mq. 7,00 circa;
- Superficie netta magazzino:	Mq. 40,00 circa;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Altezza media magazzino: MI. 2,90 circa;
- Superficie lorda magazzino: Mq. 52,00 circa;
- Superficie netta autorimessa: Mq. 26,00 circa;
- Altezza media autorimessa: MI. 3,00 circa;
- Superficie lorda autorimessa: Mq. 30,00 circa;

L'appartamento risulta dotato di finestre rivolte verso Nord e Ovest.

L'edificio, nel suo complesso, risulta in medie condizioni di manutenzione; l'appartamento oggetto della presente relazione si trova in una condizione di manutenzione mediocre.

Le unità immobiliari oggetto di vendita, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Chianciano Terme (SI) come segue:

- Appartamento 4: Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 16 - Zona censuaria 2 - Categoria A/2 - classe 3 - consistenza 7 vani - Superficie catastale Totale Mq. 107 - Superficie catastale totale escluso le aree scoperte Mq. 104 - Rendita: € 831,50;
- Magazzino 2: Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 3 - Categoria C/2 - classe 2 - consistenza Mq. 48 - Superficie catastale Totale Mq. 55 - Rendita: € 265,25;
- Autorimessa 2: Foglio 10 - Part. 1995 - sub. 20 - Categoria C/6 - classe 2 - consistenza Mq. 30 - Superficie catastale Totale Mq. 26 - Rendita: € 170,43;

In ditta alle Sig.re [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/3, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/3 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], avente Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietaria nella quota di 1/3.

I confini dell'appartamento risultano: residua proprietà delle Sig.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], proprietà [REDACTED], [REDACTED], parti condominiali, salvo se altri.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Dagli accertamenti svolti non risultano pertinenze esclusive ne accessori esclusivi ma soltanto parti accessorie condominiali, tra le quali si ritiene opportuno segnalare la presenza di un'ampia terrazza lastrico solare per le quali è determinata una quota millesimale come risultante dai documenti condominiali.

Al piano soffitte, negli spazi condominiali, risultano presenti serbatoi idrici con relativa impiantistica al servizio delle abitazioni del condominio.

Il debitore non risulta titolare di beni comuni censibili.

L'immobile risulta occupato, in difetto di titoli opponibili alla procedura, dal Sig. [REDACTED] dal sopralluogo non sono emerse problematiche di tutela ma bisognose di un intervento di manutenzione per un adeguato livello di fruibilità.

LOTTO 5 – Chiusi – Loc. Querce al Pino:

L'area in oggetto risulta ubicata nel Comune di Chiusi, Loc. Querce al Pino. L'area risulta essere privata ad uso pubblico, in quanto risulta composta da viabilità interna e parcheggi ad uso dell'edificio principale "Clev Village" oltre ad alcuni terreni seminativi e uliveti oggi incolti ed abbandonati.

Ai terreni in oggetto si accede dalla strada Provinciale 146 di Chianciano.

I confini risultano: Proprietà di [REDACTED], Comune di Chiusi, il Clev Village con tutte le proprietà diverse, [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], Società [REDACTED], strada vicinale Via del Sionne, strada Provinciale 146 di Chianciano, salvo se altri.

I terreni in oggetto, risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Chiusi (SI) come segue:

- Terreno: Foglio 45 - Part. 219 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 28 - R.D.: € 0,04 - R.A.: € 0,05;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Terreno: Foglio 45 - Part. 230 - Qualità ULIVETO - classe 2 - Superficie Mq. 144 - R.D.: € 0,30 - R.A.: € 0,37;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 232 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 62 - R.D.: € 0,08 - R.A.: € 0,10;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 233 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 46 - R.D.: € 0,06 - R.A.: € 0,07;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 237 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 29 - R.D.: € 0,04 - R.A.: € 0,05;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 239 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 75 - R.D.: € 0,12 - R.A.: € 0,14;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 244 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 28 - R.D.: € 0,02 - R.A.: € 0,03;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 251 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 201 - R.D.: € 0,16 - R.A.: € 0,21;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 264 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 11 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,02;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 272 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 981 - R.D.: € 0,76 - R.A.: € 1,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 273 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 358 - R.D.: € 0,28 - R.A.: € 0,37;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 274 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 10 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 275 - Qualità ULIVETO - classe 2 - Superficie Mq. 995 - R.D.: € 2,06 - R.A.: € 2,57;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Terreno: Foglio 45 - Part. 278 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 728 - R.D.: € 0,94 - R.A.: € 1,13;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 279 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 70 - R.D.: € 0,09 - R.A.: € 0,11;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 281 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 80 - R.D.: € 0,10 - R.A.: € 0,12;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 282 - Qualità SEMINATIVO - classe 3 - Superficie Mq. 2.813 - R.D.: € 7,99 - R.A.: € 7,26;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 283 - Qualità SEMINATIVO - classe 3 - Superficie Mq. 24 - R.D.: € 0,07 - R.A.: € 0,06;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 285 - Qualità SEMINATIVO - classe 3 - Superficie Mq. 14 - R.D.: € 0,04 - R.A.: € 0,04;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 286 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 180 - R.D.: € 0,28 - R.A.: € 0,33;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 288 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 130 - R.D.: € 0,20 - R.A.: € 0,23;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 289 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 7 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 292 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 3 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 293 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 1 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 294 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 681 - R.D.: € 0,53 - R.A.: € 0,70;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Terreno: Foglio 45 - Part. 295 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 31 - R.D.: € 0,02 - R.A.: € 0,03;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 297 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 111 - R.D.: € 0,09 - R.A.: € 0,11;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 298 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 3 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 300 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 5 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 301 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 1 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 302 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 651 - R.D.: € 0,50 - R.A.: € 0,67;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 303 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 18 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,02;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 304 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 7 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 306 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 10 - R.D.: € 0,01 - R.A.: € 0,01.
- Terreno: Foglio 45 - Part. 195 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 10.301 - R.D.: € 13,30 - R.A.: € 15,96;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 205 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 5.504 - R.D.: € 7,11 - R.A.: € 8,53;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 268 - Qualità SEMINATIVO - classe 4 - Superficie Mq. 4.040 - R.D.: € 5,22 - R.A.: € 6,26;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Professional
Partner
2024


enric
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Terreno: Foglio 45 - Part. 271 - Qualità ULIVETO - classe 4 - Superficie Mq. 2.360 - R.D.: € 1,83 - R.A.: € 2,44.

LOTTO 6 – Chiusi – Loc. Querce al Pino:

L'area in oggetto è ubicata nel Comune di Chiusi, Loc. Querce al Pino. L'area in oggetto è composta da particelle di terreno da cedere al demanio stradale dell'Amministrazione Provinciale di Siena in quanto detta area risulta interessata da una rotatoria della strada Provinciale 146 di Chianciano come previsto dalla Convenzione Edilizia sottoscritta a rogito del Segretario Comunale di Chiusi in data 30/05/2006 Rep. 3709 registrato a Montepulciano in data 08/06/2006 al n. 68 Serie 1V.

Si accede all'area in oggetto dalla strada Provinciale 146 di Chianciano.

I confini risultano: Proprietà di [REDACTED], Comune di Chiusi, il Clev Village con tutte le proprietà diverse, [REDACTED]

[REDACTED], Società [REDACTED], strada vicinale Via del Sionne, strada Provinciale 146 di Chianciano, salvo se altri.

I terreni in oggetto, risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Chiusi (SI) come segue:

- Terreno: Foglio 45 - Part. 191 - Qualità ULIVETO - classe 2 - Superficie Mq. 273 - R.D.: € 0,56 - R.A.: € 0,70;
- Terreno: Foglio 45 - Part. 213 - Qualità ULIVETO - classe 3 - Superficie Mq. 730 - R.D.: € 1,13 - R.A.: € 1,32;

8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione attuale del bene risulta conforme a quella indicata nell'atto di pignoramento notificato in data 06/06//2023.

- 9) *proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;*

Le planimetrie catastali NON risultano attualmente conformi allo stato di fatto, e in particolare sussistono delle seguenti difformità tali da rendere necessarie le variazioni planimetriche.

Poiché le variazioni in oggetto hanno la necessità preliminare di una regolarizzazione amministrativa comunale, non si provvede alla redazione e presentazione delle variazioni catastali.

- 10) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;*

Poiché la presente relazione interessa immobili su due comuni distinti, si procede ad esaminare l'aspetto di pianificazione territoriale suddividendola in due parti di cui la prima riferita al Comune di Chianciano Terme e la seconda riferita al Comune di Chiusi.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it

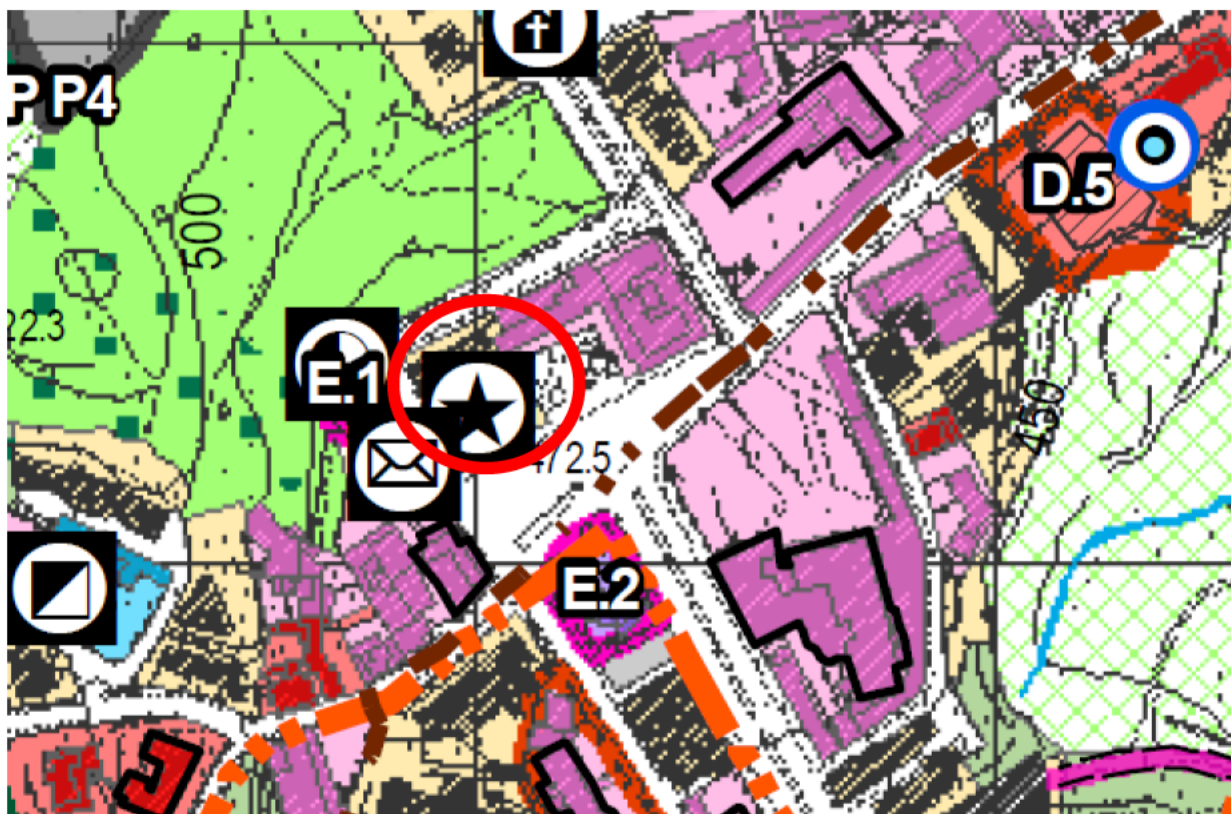


**Professional
Partner
2024**


enric
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Esame dello strumento urbanistico comunale di Chianciano Terme.

I lotti n. 1-2-3-4 sono abitazioni con accessori facente parte di due immobili a maggior consistenza ricadenti, secondo il Piano Operativo del Comune di Chianciano Terme, in “Tessuto urbano consolidato” regolamentato dall’articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (**vedi allegato n°26**), come rappresentato negli estratti sottostanti della Tav. 1 – Quadro d’insieme delle previsioni del Piano Operativo.



LOTTO 1 – LOTTO 2



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

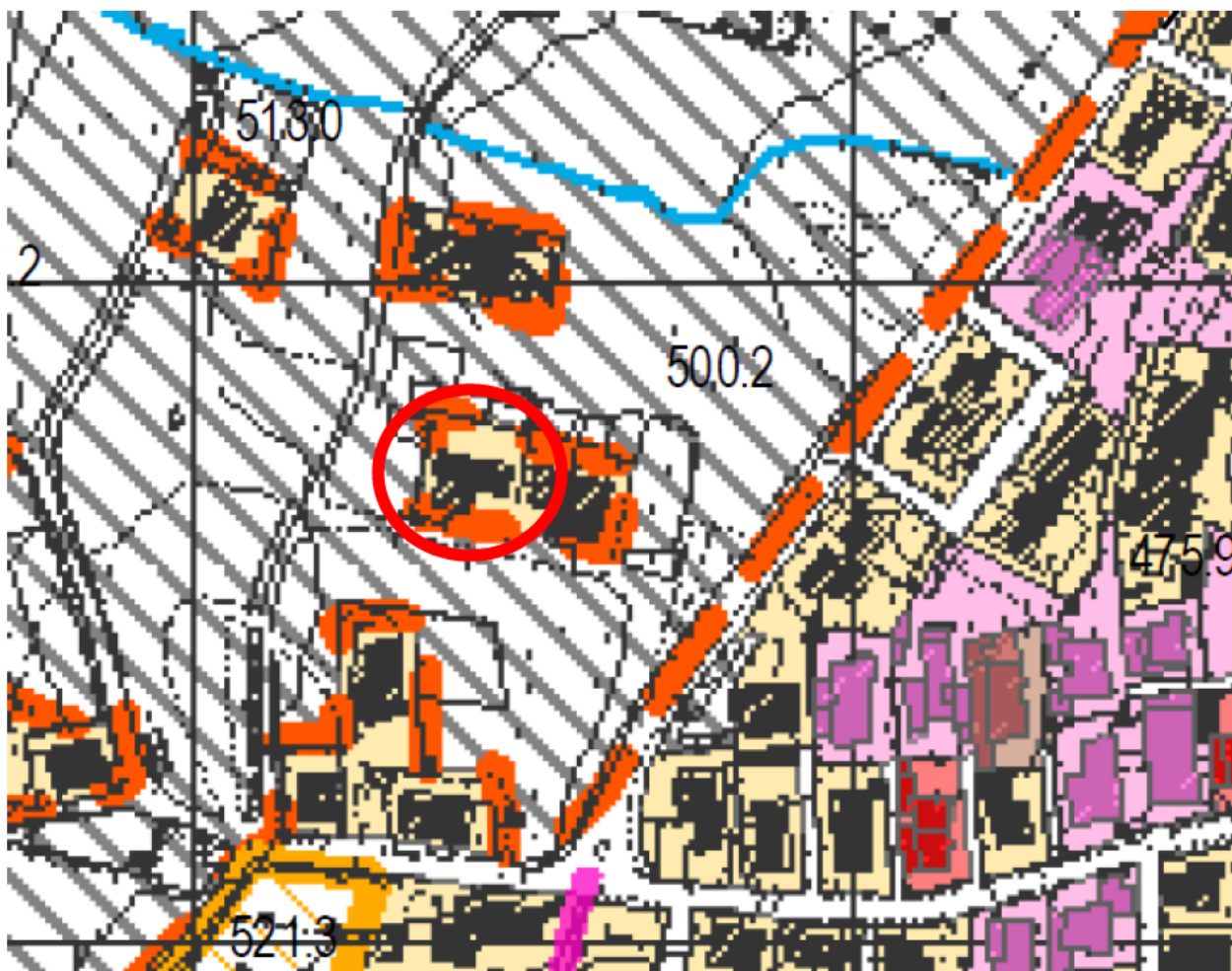
Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051



LOTTO 3 – LOTTO 4



Legenda

GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

-  U.T.O.E. (Art.9)
-  Perimetro del Territorio Urbanizzato (Art.32)
-  Sovrapposizione perimetro U.T.O.E. con perimetro Territorio Urbanizzato

Subsistema funzionale degli insediamenti urbani

-  Edifici di valore storico- architettonico (Art.19)
-  Edifici di interesse tipologico e/o testimoniale (Art.19)
-  Nucleo consolidato di antica formazione (Art.20)
-  Aree libere all'interno del nucleo consolidato di antica formazione (Art.20)
-  **Tessuto urbano consolidato (Art.22)**
-  Strutture turistico ricettive (Art.23)
-  Aree a verde privato di rispetto ed integrazione degli insediamenti urbani (Art.24)
-  Ambito interagente con il tessuto insediativo con funzione di servizio e qualificazione dell'immagine urbana e degli standard (Art.25)
-  Tessuto consolidato a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio (Art.26)
-  Tessuto consolidato a destinazione mista

Subsistema funzionale dei servizi

-  **Servizi ed attrezzature di interesse collettivo (Art.29)**
-  Asilo nido e scuola materna
-  Scuola elementare
-  Scuola media
-  Scuola alberghiera
-  **Servizi ricreativi e culturali**
-  Cimitero
(Per le distanze di rispetto cfr. NTA Art.49.3)
-  Chiese e servizi religiosi
-  Strutture associative
-  Palazzo comunale
-  Ufficio Postale
-  Pubblica sicurezza
-  Terminal

Il Comune di Chianciano Terme, ha adottato il Piano Operativo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale approvato con Del.

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



PARTNER
24ORE

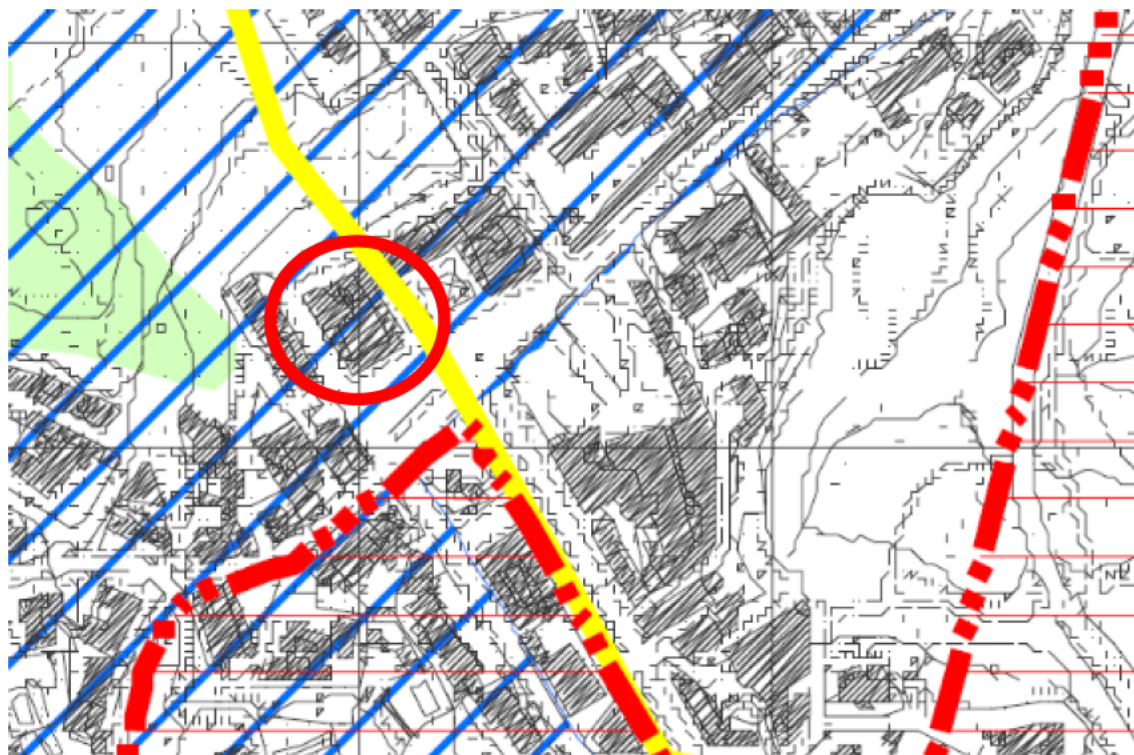
**Professional
Partner**
2024



enric
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

C.C. n. 74 del 9.12.2013, nonché nel rispetto del PIT (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n°37 del 27/03/2015, del vigente PTC, della L.R. n. 65/2014 e dei relativi Regolamenti di attuazione. Il Piano Operativo è formato ai sensi dell'art. 232 della L.R. 65/14.

I lotti n. 1-2-3-4 ricadono in due immobili a maggior consistenza ricadenti in zona a tutela del Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23) in più i lotti n. 1-2 ricadono in un immobile ricadente nella zona di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale regolamentato dagli art. 6-9 della Relazione di fattibilità geologica del Piano Operativo, come rappresentato negli estratti sottostanti della Tav. QC2 – Vincoli sovraordinati e Beni paesaggistici del Piano Operativo.



LOTTO 1 – LOTTO 2



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

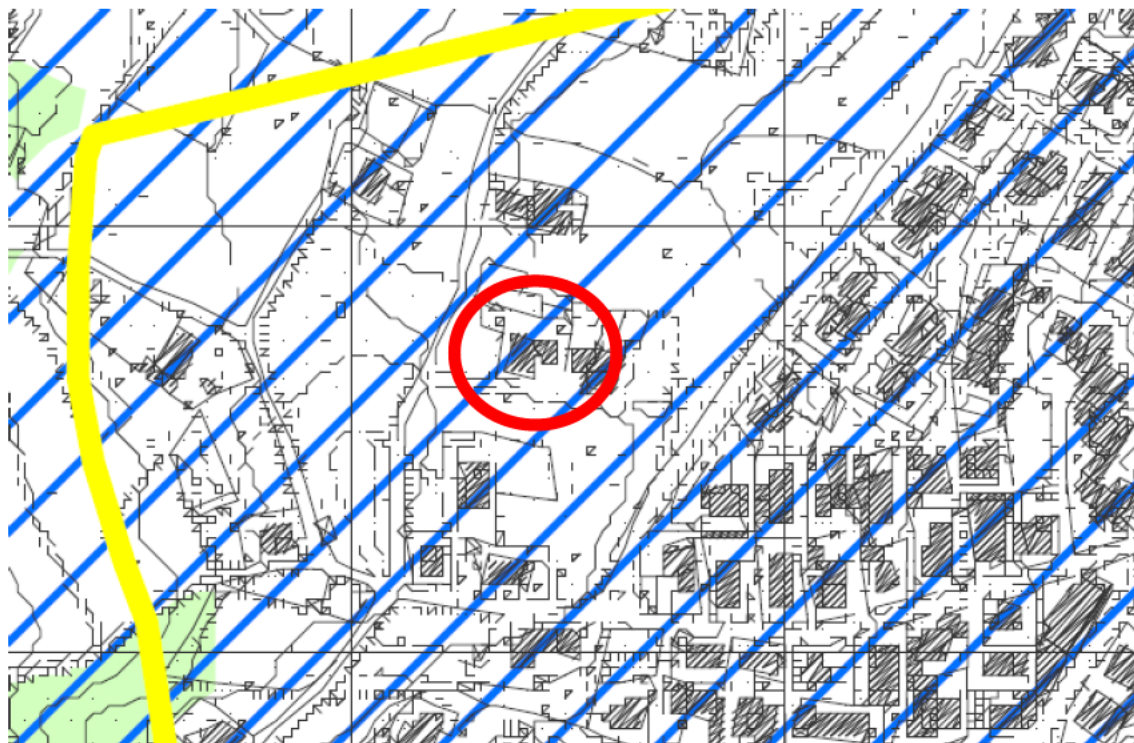
Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051



LOTTO 1 – LOTTO 2

Legenda

Vincoli e zone di rispetto (Art. 49)



Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)
Fonte: P.S.



Vincolo cimiteriale (Legge n. 166/2002)



Vincolo impianti di depurazione delle acque reflue (D.M. LL.PP. 04/02/77 Art.1.2)
Fonte: P.S.

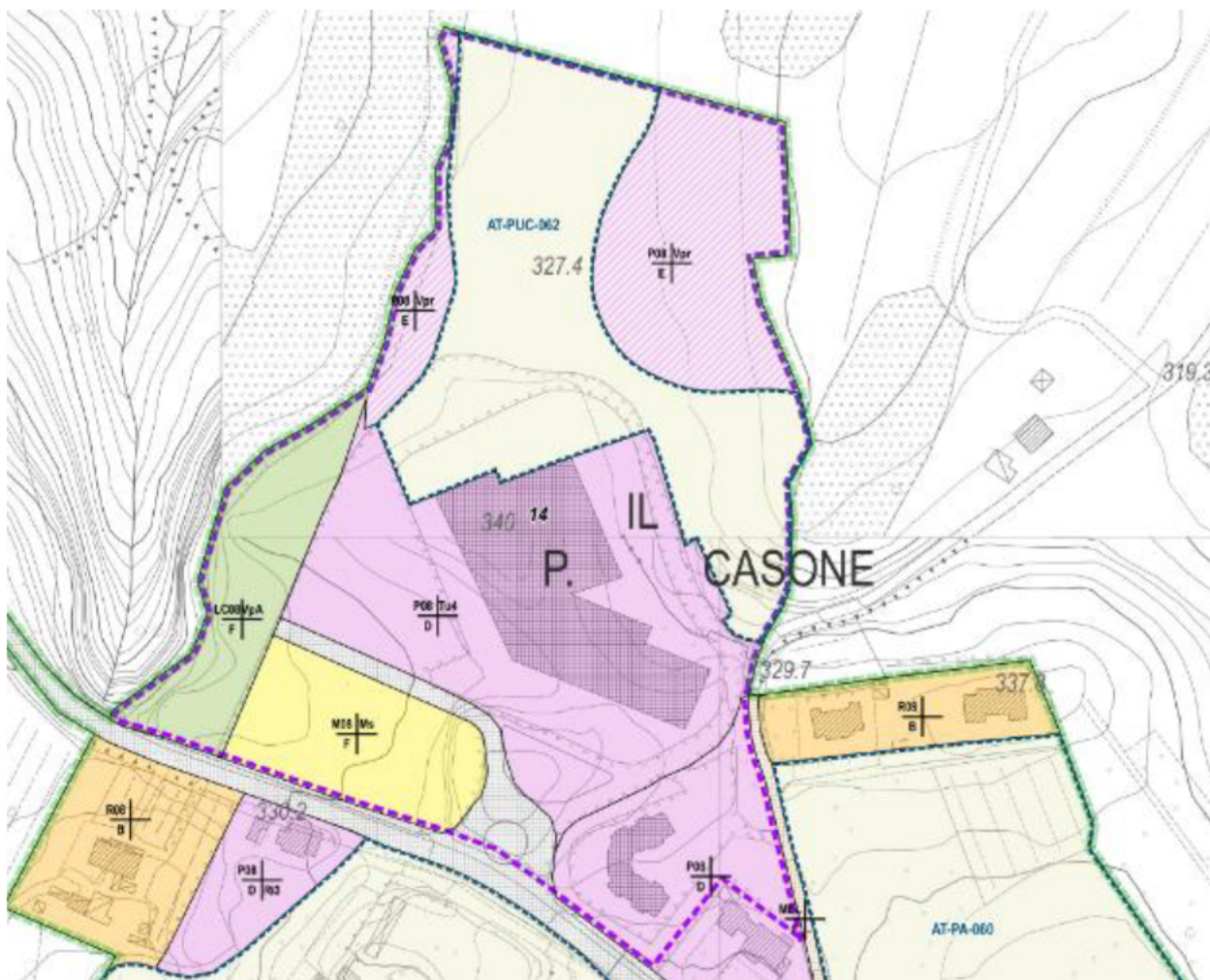


Zone di rispetto, protezione e tutela della risorsa termale (Art. 6-9 della Relazione di fattibilità geologica del P.O.)
Fonte: Tavola 3 P.S.
Per il dettaglio cfr. Tavola 1.1 (Vincoli e tutela delle acque termali) del Quadro Conoscitivo 2007 di P.S.



Esame dello strumento urbanistico comunale di Chiusi

I lotti n. 5-6 sono terreni ricadenti, secondo il Piano Operativo del Comune di Chiusi, in parte nel “Sistema della Produzione” in parte “AT-PUC-062 – Completamento area multisala” in parte “P8-Vpr-E – Verde privato e verde in ambito periurbano” e il Lotto 7 ricade nel “Sistema della modalità – sottosistema della rete delle strade”, come rappresentato nell’estratto della Tav. 2.2 – Usi del suolo e modalità di intervento – Territorio Urbanizzato – Querce al Pino del Piano Operativo.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Poiché la presente relazione comprende dei terreni agricoli (Lotti n. 5-6), si è provveduto alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni in oggetto al comune di Chiusi.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato rilasciato in data 21/12/2023 al n. 304/2023 (**vedi allegato 27**) da cui si evince che i terreni in oggetto risultano classificati come segue:

- AT-PUC-062 (in parte) – Completamento area multisala – Parte 3 NTA, Titolo XIV – Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio
- artt. 110, 111 e 112, comma 42, delle NTA - Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi allegato 03. Progetti Norma Aree di Trasformazione (in parte);
- P8-Vpr-E (in parte) – di cui: P8 - Territorio urbanizzato - Sottosistema funzionale produttivo (UTOE 8 – Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino) - Parte 2 NTA – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti art. 66, Titolo X - Interventi sul patrimonio edilizio esistente art. 67 NTA e Titolo XII Disciplina del territorio urbanizzato art.80-88 NTA; VPr – Verde Privato e verde in ambito periurbano – Titolo III – Servizi d'uso pubblico, spazi privati e standard urbanistici – art.16 – Spazi privati; E – Zona omogenea di cui al D.M. 1444/68.
- P8 - D – di cui: P8 Territorio urbanizzato - Sottosistema funzionale produttivo (UTOE 8 – Macciano- Poggio Olivo-Querce al Pino) Parte 2 NTA – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti art. 66, Titolo X - Interventi sul patrimonio edilizio esistente art. 67 NTA e Titolo XII Disciplina del territorio urbanizzato art. 80- 88 NTA; D – Zona omogenea di cui al D.M. 1444/68;
- MUL – F di cui: MUL – Sistema della mobilità - Sottosistema della rete e delle strade urbane locali - Parte 2 NTA – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti - art. 66, TITOLO XI – disciplina delle infrastrutture artt. 74-77 delle N.T.A.; F – Zona omogenea di cui al D.M. 1444/68;



- P8-Tu4-D – di cui: P8 Territorio urbanizzato - Sottosistema funzionale produttivo (UTOE 8 – Macciano- Poggio Olivo-Querce al Pino) Parte 2 NTA – Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti art. 66, Titolo X - Interventi sul patrimonio edilizio esistente art. 67 NTA e Titolo XII Disciplina del territorio urbanizzato art. 80- 88 NTA; Tu4 – Titolo VII – Discipline, piani e programmi di settore, art. 54 c.5 – Destinazione d'uso direzionale e di servizio; D – Zona omogenea di cui al D.M. 1444/68.

L'area in oggetto risulta ricadente nei seguenti vincoli:

- VINCOLO SISMICO (D.M. 19 marzo 1982 - Aggiornamento delle zone sismiche della Regione Toscana - Legge 2 febbraio 1974, n.64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);
- RISCHIO GEOMORFOLOGICO DI VERSANTE E DA FRANA (ambiti a pericolosità da fenomeni geomorfologici di versante elevata (P.F.3) in parte, e di pericolosità da frana molto elevata (P.F.4) in parte, di cui al D.P.C.M. 6 maggio 2005 recante "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" e successivo aggiornamento "Progetto di Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica e relative misure di salvaguardia. Adozione ai sensi degli artt. 63 c.6 lett.d) e art. 68 del D. Lgs. 152/2006" di cui alla Del. CPI n.28 del 21/12/2022);
- IDROGEOLOGICO (R.D. 30 dicembre 1923, n.3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani);
- PAESAGGISTICO (Aree tutelate per legge - art. 142 comma.1, lett. g) superfici boscate - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137, nonché art. 41 bis, art. 52 bis, delle N.T.A.);

Si fa presente che l'area insiste in parte nella fascia di rispetto da elettrodotto (DPCM 29/05/2008.



11) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;*

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati;

Per la risposta al presente quesito è stata svolta una ricerca dei titoli abilitativi, comprensiva degli elaborati grafici allegati, presso gli archivi comunali dei comuni di Chianciano Terme (Lotti n. 1-2-3-4) e Chiusi (Lotti n. 5-6).



Comune di Chianciano Terme - Lotto 1:

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme è emerso che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

- Pratica Edilizia n. 693 del 08/05/1947 riferita alla costruzione di un fabbricato su due livelli composto da un cinema, unità immobiliari ad uso direzionale, commerciale e spazi esterni;
- Concessione Edilizia n. 3 del 04/10/1986 (Rif. n. 165) per la "Costruzione di ascensore in Via della Pineta";
- Nulla Osta di costruzione n. 146 del 18/10/1960 per chiudere la terrazza prospiciente la Piazza Italia, per ricavarsi un vano
- Autorizzazione Edilizia n. 3/24 del 26/05/1990 per "Installazione di ringhiera metallica";
- Pratica Edilizia per modifiche interne ad abitazione presentata in data 15/01/1992 prot. 00657 ai sensi dell'art. 26 della Legge 28/02/1985 n. 47 (**vedi allegato 28**);
- Pratica Edilizia per modifiche interne ad abitazione presentata in data 04/02/1997 prot. 2878 (**vedi allegato 29**);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1390/1993 del 12/05/1998 ai sensi della L. 47/85 per "Realizzazione di appartamento al piano terzo";
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 3046/1997 del 10/02/1998 ai sensi della L. 47/85 per "Ampliamento terrazza e chiusura di una finestra ed apertura di un'altra".

Le suddette pratiche edilizie risultano non annullate, né decadute, né divenute inefficaci. Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di altre pratiche edilizie. Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto del presente lotto non risulta conforme ai titoli abilitativi sopra citati per effetto di quanto segue:



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- L'abitazione, sotto il profilo urbanistico, è suddivisa in due porzioni rappresentate graficamente in pratiche separate e distinte per le quali sarà necessaria una pratica di frazionamento e fusione, in sanatoria, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare;
- Modifiche interne e di prospetto dell'abitazione.

Tali opere potranno essere regolarizzate tramite la presentazione di una pratica in sanatoria, valutabile complessivamente, in circa € 15.000,00.

Inoltre, durante il sopralluogo, è emerso che l'unità immobiliare in oggetto ha occupato la terrazza lastrico solare di proprietà condominiale. Per risolvere l'occupazione impropria, salvo diversi accordi che l'aggiudicatario potrà assumere con il condominio, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi alle condizioni della legittima proprietà assumendo un costo per i lavori di circa € 10.000,00

Comune di Chianciano Terme - Lotto 2:

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme è emerso che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

- Pratica Edilizia n. 693 del 08/05/1947 riferita alla costruzione di un fabbricato su due livelli composto da un cinema, unità immobiliari ad uso direzionale, commerciale e spazi esterni;
- Concessione Edilizia n. 3 del 04/10/1986 (Rif. n. 165) per la "Costruzione di ascensore in Via della Pineta";
- Nulla Osta di costruzione n. 146 del 18/10/1960 per chiudere la terrazza prospiciente la Piazza Italia, per ricavarsi un vano
- Autorizzazione Edilizia n. 3/24 del 26/05/1990 per "Installazione di ringhiera metallica";
- Pratica Edilizia per modifiche interne ad abitazione presentata in data 04/02/1997 prot. 2878 (vedi allegato 29);



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 3046/1997 del 10/02/1998 ai sensi della L. 47/85 per “Ampliamento terrazza e chiusura di una finestra ed apertura di un'altra”.

Le suddette pratiche edilizie risultano non annullate, né decadute, né divenute inefficaci. Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di altre pratiche edilizie. Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto del presente lotto non risulta conforme ai titoli abilitativi sopra citati per effetto di quanto segue:

- L'abitazione, sotto il profilo urbanistico, è suddivisa in due porzioni rappresentate graficamente in pratiche separate e distinte per le quali sarà necessaria una pratica di frazionamento e fusione, in sanatoria, per la regolarizzazione dell'unità immobiliare;
- Modifiche interne e di prospetto dell'abitazione.

Tali opere potranno essere regolarizzate tramite la presentazione di una pratica in sanatoria, valutabile complessivamente, in circa € 15.000,00.

Inoltre, durante il sopralluogo, è emerso che l'unità immobiliare in oggetto ha occupato la terrazza lastrico solare di sua proprietà estendendola alla superficie individuata catastalmente quale Foglio 18 particella 274 sub. 38 di proprietà della Soc. CO.GE.CIT. spa con sede in Milano (**vedi allegato 30**). Per risolvere l'occupazione impropria sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi alle condizioni della legittima proprietà assumendo un costo per i lavori di circa € 5.000,00

Comune di Chianciano Terme - Lotto 3:

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme è emerso che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 2308/21 del 20/11/1962
- Licenza Edilizia n. 2426/21 del 22/10/1963
- Autorizzazione di Abitabilità del 01/08/1964



- Art. 26 della Legge 28/02/1985 n. 47 con n. 3/31 del 14/03/1995 per “Modifiche interne” **(vedi allegato 33)**;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 2622/1996 del 28/01/1997 per “Tamponamento balcone e quindi aumento di superficie soggiorno” **(vedi allegato 31)**;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 2623/1996 del 28/01/1997 per “Cambio di destinazione d’uso da magazzino a garage” **(vedi allegato 31)**;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 3007/1997 del 20/10/1997 per “Cambio di destinazione d’uso da magazzino a garage **(vedi allegato 32)**”

Le suddette pratiche edilizie risultano non annullate, né decadute, né divenute inefficaci. Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di altre pratiche edilizie. Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto del presente lotto risulta conforme ai titoli abilitativi sopra citati.

Comune di Chianciano Terme - Lotto 4:

Dalla ricerca effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Chianciano Terme è emerso che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 2308/21 del 20/11/1962
- Licenza Edilizia n. 2426/21 del 22/10/1963
- Autorizzazione di Abitabilità del 01/08/1964
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 1691/1995 del 12/01/1998 per “Realizzazione al piano seminterrato in due locali destinati a garage” **(vedi allegato 34)**;
- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n. 3008/1997 del 20/10/1997 per “Chiusura di una finestra e prolungamento della terrazza esistente con apertura di una finestra” **(vedi allegato 32)**;

Le suddette pratiche edilizie risultano non annullate, né decadute, né divenute inefficaci. Successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di altre pratiche edilizie. Lo stato di



fatto delle unità immobiliari oggetto del presente lotto non risulta conforme ai titoli abilitativi sopra citati per effetto di quanto segue:

- Modifiche di prospetto dell'abitazione.

Tali opere potranno essere regolarizzate tramite la presentazione di una pratica in sanatoria, valutabile complessivamente, in circa € 5.000,00.

Comune di Chiusi - Lotti 5-6:

Il terreno ubicato nel territorio comunale di Chiusi ricade all'interno di un Piano Attuativo che viene di seguito descritto in modo da individuare la sua effettiva potenzialità e regolarità urbanistica ed edilizia per la sua valutazione nello specifico capitolo.

- 1- **Piano Attuativo – Pratica Edilizia 102/00** – Piano attuativo per complesso multisala, strutture ricreative e di ristorazione.

L'area su cui insistono gli immobili oggetto della presente relazione ricadono all'interno di un'area, a maggior consistenza, sulla quale è stato edificato un complesso immobiliare a destinazione di multisala, strutture ricreative e di ristorazione.

L'edificazione è stata resa possibile a seguito dell'approvazione, da parte del Comune di Chiusi, dei seguenti atti amministrativi (**vedi allegato 35**):

- Adozione del Piano Attuativo avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 27/03/2002
- Approvazione definitiva del Piano Attuativo con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 08/08/2002
- Pubblicazione sul B.U.R.T. avvenuta in data 04/09/2002.

Dai documenti di progetto si evidenzia le seguenti indicazioni urbanistiche:

- Superficie fondiaria: 60% della Superficie Totale



- Aree per parcheggi e verde pubblico: ex art. 5, punto 2, D.M. 1444/68 per un totale di 80 mq. di aree per standard ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% destinate a parcheggio
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc./mq.
- Rapporto massimo di copertura: ¼ della Superficie Fondiaria
- Altezza massima edificabile: 12,00 ml.

Le Norme di attuazione prevedono un intervento di carattere unitario, realizzabile anche per stralci, con possibilità di cessione a terzi di unità immobiliari, e l'obbligo di dotazione delle pratiche di urbanizzazione primaria da realizzarsi con apposita Convenzione con il Comune di Chiusi.

Le aree del Piano Attuativo erano individuate, catastalmente, come segue:

Foglio 45 particelle 3 (in parte) – 12 – 13 – 54 – 55 – 58

Il Piano Attuativo prevedeva, al fine di adeguare la viabilità di accesso al comparto, alcuni interventi comprendenti il raddoppio della carreggiata della SS. 146 nel tratto adiacente la sottozona, e la creazione di uno svincolo, nella parte centrale dell'area, adeguato a regolare e rendere sicuro l'immissione veicolare in ingresso ed in uscita in entrambe le direzioni.

Al fine di rendere possibile la realizzazione degli interventi edificatori (complesso cinematografico multisala, struttura per intrattenimento diverse, struttura per la ristorazione, struttura espositiva e congressuale), il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un sistema di viabilità interna, pubblica e privata, e di adeguate superfici da destinare al soddisfacimento degli standard urbanistici generati dalla capacità edificatoria complessiva.

In particolare, oltre alla creazione dello svincolo di accesso all'area della SS. 146, è prevista la realizzazione di un sistema di viabilità e parcheggi interni alla sottozona, che



si articola intorno ad un anello stradale destinato a servire ed a delimitare le varie aree, pubbliche e private, interne al comparto.

Il Piano Attuativo prevedeva l'indicazione delle superfici minime relative alle infrastrutture da realizzare in accompagnamento alla edificazione dei suoli per la realizzazione degli edifici sopra descritti.

I dati relativi all'attuazione degli interventi ed al rispetto degli indici urbanistici sono dettagliati nella sottostante tabella riepilogativa assunta dalla relazione tecnica del progetto di lottizzazione:

- Superficie territoriale:	mq. 61.220
- Superficie fondiaria = 60% S.T.:	mq. 36.732
- Volume massimo edificabile = 2 mc./mq.	mc. 73.464
- Volume di progetto = < 73.464 mc.	mc. 73.428
- Superficie coperta massima edificabile = ¼ S.F.	mq. 9.183
- Superficie coperta in progetto =	mq. 8.195
- Fabbisogno minimo di aree per parcheggi privati L.122/89 =	mq. 7.343
- Fabbisogno minimo di aree per parcheggi pubblici ex DM 1444/68 = 40% S.I.c. =	mq. 7.278
- Fabbisogno minimo di aree per parcheggi pubblici ex Art. 10 DCRT 233 del 26/07/1999 =	mq. 400
- Fabbisogno complessivo minimo di aree per parcheggi pubblici =	mq. 4.678
- Fabbisogno complessivo minimo di aree per parcheggio (totale pubblico e privato) =	mq. 12.021
- Totale aree per parcheggi pubblici in progetto => 4.678 =	mq. 4.864
- Fabbisogno di aree per verde pubblico ex DM 1444/68 40% S.I.c. =	mq. 4.278



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**

enric
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Aree per verde pubblico in progetto =< 4.278 = mq. 4.513
- Aree disponibili per parcheggi privati => 7.343 = mq. 8.256
- Aree disponibili per verde privato ed incremento parcheggi privati = mq. 17.152
- Aree per viabilità pubblica (svincolo + viabilità di penetrazione) = mq. 1.555
- Area di concentrazione dell'edificato = mq. 24.870

La relazione tecnica del Piano Attuativo conclude nel seguente modo “*si potranno inoltre reperire, a discrezione del proponente, ulteriori aree per verde e parcheggi privati all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato*”.

Nel sottostante quadro si allega un estratto dell'elaborato grafico facente parte del Piano Attuativo dove è possibile individuare la destinazione delle aree.





2- Convenzione ai sensi della L. 765/1967 – Piano attuativo per complesso multisala, strutture ricreative e di ristorazione.

Con l'approvazione, tramite Delibera di Consiglio Comunale, si è resa necessaria la sottoscrizione della Convenzione per regolare le condizioni per la realizzazione del complesso immobiliare (vedi Allegato 36).

Tale documento è stato sottoscritto in data 23/09/2002 davanti al Segretario Comunale del Comune di Chiusi Rep. 3499 e registrato a Montepulciano in data 02/10/2002.

La Convenzione individua, tra l'altro, gli immobili oggetto di urbanizzazione primaria e per i quali, dopo l'esecuzione dei lavori e dopo il relativo collaudo, dovranno essere cedute

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it

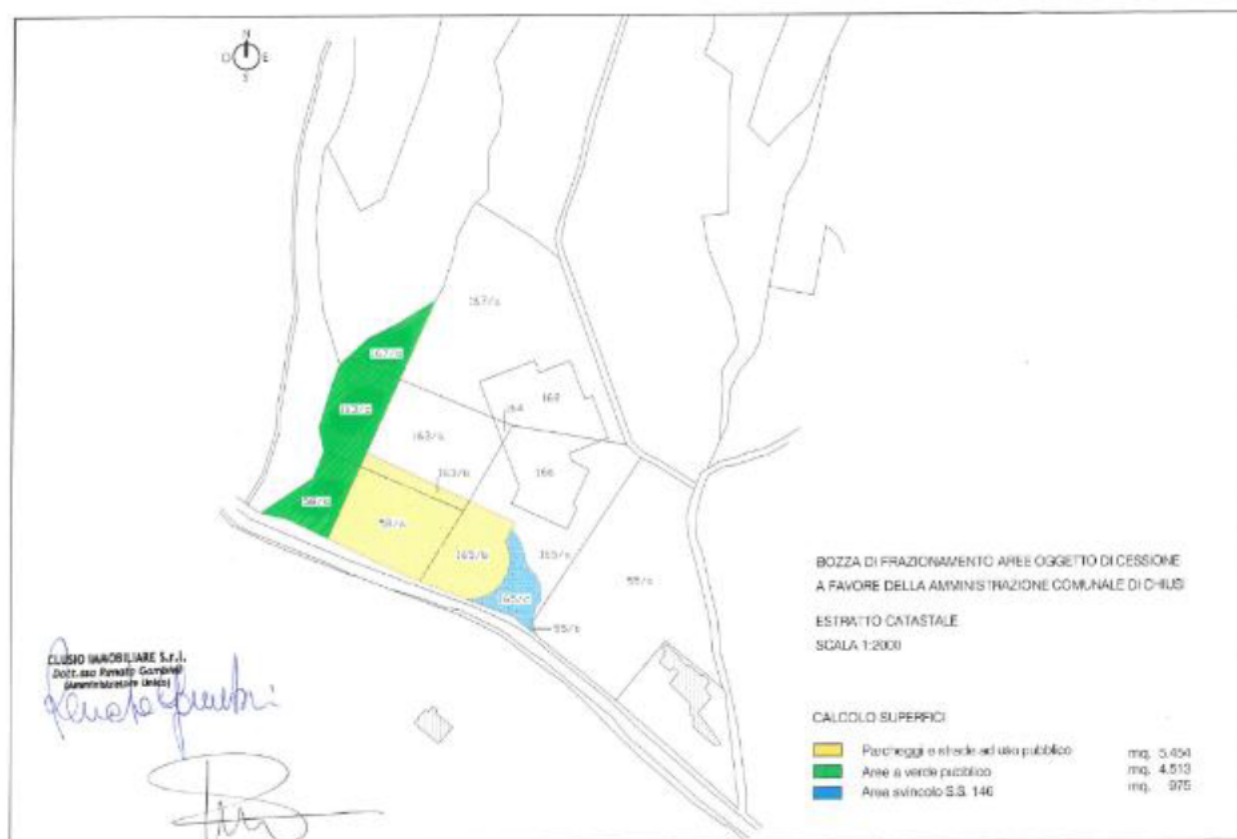


**Professional
Partner**
2024


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

gratuitamente al Comune come risultante al punto A del documento (Concessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione) ed indicate come segue: “Dette aree risultano così censite al Catasto Terreni del comune di Chiusi. Foglio 45 particelle n. 58 (in parte), 163 (in parte) e 167 (in parte) per complessivi mq. 4.513 (verde pubblico); Foglio 45 particelle 58 (in parte), 163 (in parte) e 165 (in parte), per complessivi mq. 5.454 (parcheggi e strade ad uso pubblico); Foglio 45 particelle 165 (in parte) e 55 (in parte), per complessivi mq. 975 (area svincolo Strada Provinciale 146).

Nel sottostante prospetto si evidenziano le aree da cedere al Comune di Chiusi a titolo gratuito.



3 – Concessione Edilizia 38/2001 – Realizzazione opere di urbanizzazione primaria –

Primo stralcio –

Il Comune di Chiusi rilasciava la Concessione Edilizia n. 38/2001 del 23/12/2002 relativa alla realizzazione del 1° stralcio delle opere di urbanizzazione per il piano attuativo in coerenza con la Convenzione preliminarmente sottoscritta come riportato al precedente punto (**vedi Allegato 37**)

4 – Concessione Edilizia 9/2003 – Realizzazione opere di urbanizzazione primaria –

Secondo stralcio –

Il Comune di Chiusi rilasciava la Concessione Edilizia n. 9/2003 del 03/06/2003 relativa alla realizzazione del 2° stralcio delle opere di urbanizzazione per il piano attuativo in coerenza con la Convenzione preliminarmente sottoscritta come riportato in precedenza (**vedi Allegato 38**)

5 – Concessione Edilizia 6/2004 – Variante alla realizzazione opere di urbanizzazione primaria – Collaudo Tecnico Amministrativo Opere di Urbanizzazione primaria

Il Comune di Chiusi rilasciava la Concessione Edilizia n. 6/2004 del 05/05/2004 relativa alla variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 38/2001 e Concessione Edilizia n. 9/2003, per le opere di urbanizzazione primaria relative al piano attuativo per la realizzazione di un complesso multisala.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



enig.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051



La variante, come riscontrabile nella soprastante tavola grafica, modificava la posizione di alcuni spazi pubblici quali verde pubblico, parcheggi pubblici e rotatoria stradale.

Le opere di urbanizzazione venivano terminate in data 05/05/2004 come da dichiarazione del Direttore Lavori con contestuale dichiarazione di conformità tra le opere ed i progetti approvati.

A seguito dei lavori, dopo verifiche, veniva emesso, in data 05/05/2004, il certificato collaudo tecnico amministrativo dell'opera (**vedi Allegato 39**)

Le opere di urbanizzazione collaudate erano riscontrabili nella sottostante planimetria progettuale.



Da far presente che le aree perimetrate in colore verde nella soprastante planimetria, risultano private e/o private ad uso pubblico con la loro utilità legata all'Aqibilità delle attività di pubblico spettacolo presenti all'interno del Piano Attuativo.

6 – Atto di cessione aree a favore del Comune di Chiusi

A seguito della variante al progetto per le opere di urbanizzazione primaria veniva sottoscritto, in data 30/05/2006 a rogito del Segretario Comunale di Chiusi Rep. 3709 e registrato in data 08/06/2006 al n. 68 Vol. IV, un atto di cessione delle parti pubbliche realizzate con il Piano Attuativo (**vedi Allegato 40**)

Nell'Art. 2 dell'Atto di cessione viene descritto quanto segue:

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.ic.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

“La Società [REDACTED] nella sua qualità di proprietaria esclusiva del bene oggetto del presente atto, cede al Comune di Chiusi, come sopra rappresentato, il seguente bene immobile: terreno posto in Chiusi, località Querce al Pino, collocato all'interno del Complesso Multifunzionale Cinematografico Ricreativo e Congressuale denominato "Clev Village", destinato ad opere di urbanizzazione primaria, distinto catastalmente al Catasto Terreni al Foglio 45 particella numero 210 di superficie di mq. 2.051,00; particella numero 226 di superficie di mq. 1.120,00; particella numero 228 di superficie di mq. 1.514,00 destinate a verde pubblico per una superficie pari a mq. 4.685,00; particella numero 209 di superficie di mq. 163,00; particella numero 212 di superficie di mq. 1.856,00; particella numero 227 di superficie di mq. 2.886,00 destinate a parcheggio pubblico per una superficie pari a mq. 4.905,00; particella numero 208 di superficie di mq. 464,00; particella numero 236 di superficie di mq. 525,00 destinate a strada comunale per una superficie pari a mq. 989,00. (Porzione non oggetto di esecuzione ed evidenziata nella planimetria sottostante in colore giallo) Il terreno oggetto del presente atto confina con Strada Provinciale SP 146 su due lati, con residua proprietà [REDACTED] su più lati e con il fosso Sionne, salvi più esatti e dettagliati confinanti. L'area ceduta risulta più in dettaglio dall'allegata planimetria. L'area interessata dallo svincolo della strada provinciale, identificata catastalmente al foglio 45, particelle n. 191 e 213 dovrà essere oggetto di successivo trasferimento al demanio stradale dell'Amministrazione Provinciale di Siena.” (Porzione oggetto di esecuzione Lotto 6 ed evidenziata nella planimetria sottostante in colore verde)

Di seguito si riporta la planimetria allegata all'atto di cessione, evidenziando le porzioni oggetto di tale atto:



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it

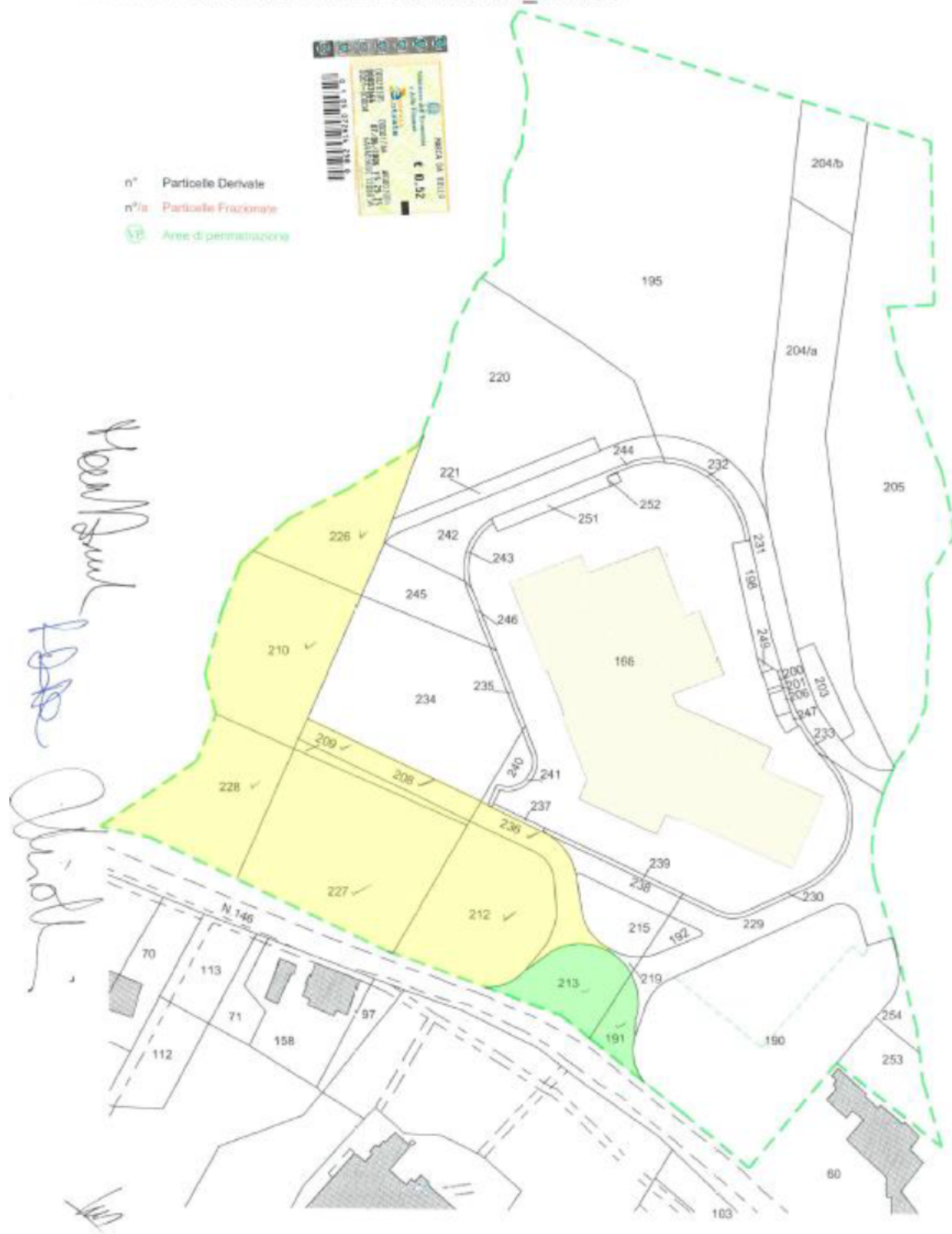


**Professional
Partner**
2024



enric
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

PLANIMETRIA CATASTALE DEFINITIVA_270405





7 – Uso e gestione della viabilità e parcheggi - convenzione

L'Amministrazione Comunale di Chiusi approva, tramite Giunta Municipale con verbale n. 420 del 21/12/2006, la convenzione per l'uso e la gestione dei parcheggi e della viabilità oggetto della presente esecuzione immobiliare (**vedi Allegato 41**).

In tale documento le società concedenti concedono l'uso pubblico delle aree finalizzato alla regolamentazione ed al potere di vigilanza.

8 – Approvazione del collaudo da parte del Comune di Chiusi

L'Amministrazione Comunale di Chiusi approva, tramite Giunta Municipale con verbale n. 354 del 07/12/2012, il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione oggi oggetto di esecuzione (**vedi Allegato 42**).

In conclusione dell'esame urbanistico ed edilizio riferito ai beni suddetti si può asserire la loro conformità alla pianificazione territoriale nonché la conformità ai titoli edilizi che ne hanno determinato la loro consistenza.

12) *accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti*



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


en.ic.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

Gli immobili in oggetto, al momento della relazione di stima, risultano occupati come segue:

- Lotto 1: occupato dalla Sig.ra [REDACTED], attuale proprietaria, con nucleo familiare;
- Lotto 2: occupato dalla Sig.ra [REDACTED], attuale proprietaria, con nucleo familiare;
- Lotto 3: occupato dalla Sig.ra [REDACTED] con nucleo familiare, in difetto di titoli opponibili alla procedura;
- Lotto 4: occupato dal Sig. [REDACTED], in difetto di titoli opponibili alla procedura;
- Lotto 5: viabilità e parcheggi privati ad uso pubblico
- Lotto 6: tratto di sede stradale occupata da una rotatoria stradale lungo la SP 146 da cedere gratuitamente all'Amm.ne Prov.le di Siena

A tal scopo si allega l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Montepulciano in data 16/01/2024 (**vedi allegato n. 43**).

Dai certificati storici di residenza delle debitrici (**vedi allegato n°44**) si evince quanto segue:



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



en.i.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- [REDACTED] risulta residente con il nucleo familiare nel Comune di Chianciano Terme (SI) in Piazza Italia 20 (Appartamento 1 – Lotto 1);
- [REDACTED] risulta residente con il nucleo familiare nel Comune di Chianciano Terme (SI) in Piazza Italia 20 (Appartamento 2 – Lotto 2);
- [REDACTED] risulta residente nel Comune di [REDACTED] [REDACTED] (Appartamento non oggetto di presente relazione).

Da una ricerca di mercato effettuata nel sito dell'Agenzia delle Entrate, i canoni medi annui degli immobili durante il primo semestre dell'anno 2024 risultano i seguenti:

LOTTO 1-2:

i canoni medi annui degli immobili riferiti alla zona Suburbana/TERMALE E TURISTICA di Chianciano Terme sono valutati, intorno ad un importo mensile, per metro quadrato commerciale, di circa € 2,50, come riscontrabile dalle sottostanti grafiche allegate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: CHIANCIANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/TERMALE E TURISTICA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	1000	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	205	285	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	250	345	L	0,9	1	L
Posti auto coperti	NORMALE	225	310	L	0,7	1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	155	220	L	0,6	0,8	L
Ville e Villini	NORMALE	760	1050	L	2,3	3,2	L

In considerazione di quanto sopra, tenuto conto delle superfici commerciali comprensive degli spazi esterni, la valutazione del canone di locazione può essere determinato, prudenzialmente, come segue:

LOTTO 1

Canone mensile Appartamento 1: mq. 218,00 x €/Mq./mese 2,50 = €/mese 545,00

Canone mensile approssimato: €/mese 550,00

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

LOTTO 2

Canone mensile Appartamento 2: mq. 154,00 x €/Mq./mese 2,50 = €/mese 385,00

Canone mensile Magazzino 1: mq. 16,00 x €/Mq./mese 1,25 = €/mese 20,00

Canone mensile totale: €/mese 405,00

Canone mensile approssimato: €/mese 400,00

I parametri OMI riguardano il territorio urbano di Chianciano Terme, in zona Suburbana/TERMALE E TURISTICA, destinazione residenziale per immobili simili.

L'oscillazione determinata dai parametri O.M.I. non inficia la valutazione precedentemente svolta in quanto detti parametri hanno una misura prettamente statistica tale da non poter essere assunta quale elemento valutativo ma semplicemente come eventuale verifica.

L'indennità di occupazione, così come richiesta, può essere determinabile nella quota del 50% rispetto al canone di locazione così determinato:

Indennità di occupazione Lotto 1: € 550,00 x 50% = €/mese 275,00

Indennità di occupazione Lotto 2: € 400,00 x 50% = €/mese 200,00

LOTTO 3-4:

i canoni medi annui degli immobili riferiti alla zona Suburbana/NUOVE ZONE RESIDENZIALI di Chianciano Terme sono valutati, intorno ad un importo mensile, per metro quadrato commerciale, di circa € 2,00 e per autorimesse/box/magazzini i canoni medi annui sono valutati intorno ad un importo mensile, per metro quadrato commerciale, di circa € 0,80, come riscontrabile dalle sottostanti grafiche allegate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: CHIANCIANO TERME

Fascia/zona: Suburbana/NUOVE ZONE RESIDENZIALI

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	760	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	455	660	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	NORMALE	170	250	L	0,6	0,8	L
Box	NORMALE	220	310	L	0,7	1	L
Posti auto coperti	NORMALE	190	275	L	0,7	0,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	135	180	L	0,6	0,7	L
Ville e Villini	NORMALE	680	1000	L	2,1	3	L

In considerazione di quanto sopra, tenuto conto delle superfici commerciali comprensive degli spazi esterni, la valutazione del canone di locazione può essere determinato, prudenzialmente, come segue:

LOTTO 3

Canone mensile Appartamento 3:	mq.	89,00 x €/Mq./mese 2,00 = €/mese	385,00
Canone mensile Autorimessa 1:	mq.	23,00 x €/Mq./mese 0,80 = €/mese	18,40
Canone mensile Autorimessa 3:	mq.	24,00 x €/Mq./mese 0,80 = €/mese	19,20
Canone mensile totale:		€/mese	422,60

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



Professional
Partner
2024

enric
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Canone mensile approssimato:	€/mese	420,00
------------------------------	--------	--------

LOTTO 4

Canone mensile Appartamento 4: mq. 107,00 x €/Mq./mese 2,00 =	€/mese	214,00
---	--------	--------

Canone mensile Magazzino 2: mq. 55,00 x €/Mq./mese 0,80 =	€/mese	44,00
---	--------	-------

Canone mensile Autorimessa 3: mq. 28,00 x €/Mq./mese 0,80 =	€/mese	22,40
---	--------	-------

Canone mensile totale:	€/mese	280,40
------------------------	--------	--------

Canone mensile approssimato:	€/mese	280,00
------------------------------	--------	--------

I parametri OMI riguardano il territorio urbano di Chianciano Terme, in zona Suburbana/NUOVE ZONE RESIDENZIALI, destinazione residenziale per immobili simili.

L'oscillazione determinata dai parametri O.M.I. non inficia la valutazione precedentemente svolta in quanto detti parametri hanno una misura prettamente statistica tale da non poter essere assunta quale elemento valutativo ma semplicemente come eventuale verifica.

L'indennità di occupazione, così come richiesta, può essere determinabile nella quota del 50% rispetto al canone di locazione così determinato:

Indennità di occupazione Lotto 3: € 420,00 x 50% = €/mese 210,00

Indennità di occupazione Lotto 4: € 280,00 x 50% = €/mese 140,00

13) *allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

Alla presente relazione allego il certificato di residenza e di stato di famiglia delle esecutate titolari degli immobili pignorati (vedi allegato n°44).



14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Gli immobili risultano occupati come descritto nel punto 12).

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

Le caratteristiche degli impianti dei quattro lotti, sono descritti come segue:

LOTTO 1

L'unità immobiliare, provvista degli impianti ordinari, versa in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocre.

L'impianto di riscaldamento risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia con radiatori in ghisa e caldaia murale alimentata a gas metano.

L'impianto elettrico risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia di tipo sfilabile.

I sanitari dei bagni risultano in ceramica bianca.

L'immobile risulta in un complessivo stato di manutenzione mediocre, risultano presenti diffuse ed estese tracce di infiltrazioni di acqua meteorica.

Relativamente agli impianti non sono rinvenuti né i relativi certificati di conformità e né l'ultima manutenzione alla caldaia che risulta ubicata all'esterno dell'abitazione su porzione del lastrico solare condominiale.

Dai documenti rilevati i beni non risultano dotati di Attestazione di Prestazione Energetica; data la riscontrata assenza degli Attestati di Prestazione Energetica, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 co. 3, lettera e) del D.Lgs. 28/2011, si redigono i documenti trasmettendoli agli Enti preposti ed allegandoli alla presente relazione peritale (vedi allegati n°45).



LOTTO 2

L'unità immobiliare, provvista degli impianti ordinari, versa in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocre.

L'impianto di riscaldamento risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia con radiatori in alluminio e caldaia murale alimentata a gas metano; risultano presenti due fan-coil a parete con macchina condensante ubicata nella terrazza.

L'impianto elettrico risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia di tipo sfilabile.

I sanitari dei bagni risultano in ceramica bianca.

L'immobile risulta in un complessivo stato di manutenzione mediocre, risultano presenti diffuse ed estese tracce di infiltrazioni di acqua meteorica.

Relativamente agli impianti non sono rinvenuti né i relativi certificati di conformità e né l'ultima manutenzione alla caldaia.

Dai documenti rilevati i beni non risultano dotati di Attestazione di Prestazione Energetica; data la riscontrata assenza degli Attestati di Prestazione Energetica, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 co. 3, lettera e) del D.Lgs. 28/2011, si redigono i documenti trasmettendoli agli Enti preposti ed allegandoli alla presente relazione peritale (**vedi allegati n°46**).

LOTTO 3

L'unità immobiliare, provvista degli impianti ordinari, versa in condizioni di conservazione e di manutenzione buone.

L'impianto di riscaldamento risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia con radiatori in alluminio e caldaia murale alimentata a gas metano.

L'impianto elettrico risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia di tipo sfilabile.

I sanitari dei bagni risultano in ceramica bianca.

L'immobile risulta in un complessivo stato di manutenzione buono.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**


enric.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Relativamente all'impianto di riscaldamento è presente il relativo certificato di conformità (**vedi allegati n°47**) ma non è presente l'ultima manutenzione alla caldaia.

Dai documenti rilevati i beni non risultano dotati di Attestazione di Prestazione Energetica; data la riscontrata assenza degli Attestati di Prestazione Energetica, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 co. 3, lettera e) del D.Lgs. 28/2011, si redigono i documenti trasmettendoli agli Enti preposti ed allegandoli alla presente relazione peritale (**vedi allegati n°48**).

LOTTO 4

L'unità immobiliare, provvista degli impianti ordinari, versa in condizioni di conservazione e di manutenzione mediocre.

L'impianto di riscaldamento risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia con radiatori in ghisa e caldaia murale alimentata a gas metano non attualmente allacciata alla rete di distribuzione del gas.

L'impianto elettrico risulta realizzato con tubazioni sotto-traccia di tipo sfilabile.

I sanitari dei bagni risultano in ceramica bianca.

L'immobile risulta in un complessivo stato di manutenzione mediocre, risultano presenti diffuse ed estese tracce di infiltrazioni di acqua meteorica.

Relativamente agli impianti non sono rinvenuti né i relativi certificati di conformità e né l'ultima manutenzione alla caldaia.

Dai documenti rilevati i beni non risultano dotati di Attestazione di Prestazione Energetica; data la riscontrata assenza degli Attestati di Prestazione Energetica, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 co. 3, lettera e) del D.Lgs. 28/2011, si redigono i documenti trasmettendoli agli Enti preposti ed allegandoli alla presente relazione peritale (**vedi allegati n°49**).

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene



come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Gli immobili oggetto di pignoramento, composti da quattro abitazioni con le loro pertinenze e terreni di varia natura, possono essere suddivisi in sei lotti separati e distinti, perché ubicati in luoghi diversi nei comuni di Chianciano Terme e Chiusi, riassumibili come segue:

- **Lotto 1:** Appartamento 1 (F. 18 Part. 274 Sub. 24), facente parte di un fabbricato a maggior consistenza ubicato nel Comune di Chianciano Terme, Piazza Italia n. 20, trattandosi di un unico immobile, in riferimento alle sue caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche, non risulta divisibile in più lotti;
- **Lotto 2:** Appartamento 2 (F. 18 Part. 274 Sub. 25) e Magazzino 1 (F. 18 Part. 274 Sub. 22), facente parte di un fabbricato a maggior consistenza ubicato nel Comune di Chianciano Terme, Piazza Italia n. 20, trattandosi di un unico immobile, in riferimento alle sue caratteristiche costruttive, distributive ed impiantistiche, non risulta divisibile in più lotti;
- **Lotto 3:** Appartamento 3 (F. 10 Part. 1995 Sub. 15), Autorimessa 1 (F. 10 Part. 1995 Sub. 2) e Autorimessa 3 (F. 10 Part. 1995 Sub. 22), facente parte di un fabbricato a maggior



consistenza ubicato nel Comune di Chianciano Terme, Strada delle Case n. 39, in considerazione del modesto valore economico complessivo, non presentano le condizioni per una loro divisibilità in più lotti;

- **Lotto 4:** Appartamento 4 (F. 10 Part. 1995 Sub. 16), Magazzino 2 (F. 10 Part. 1995 Sub. 3) e Autorimessa 2 (F. 10 Part. 1995 Sub. 20), facente parte di un fabbricato a maggior consistenza ubicato nel Comune di Chianciano Terme, Strada delle Case n. 39, in considerazione del modesto valore economico complessivo, non presentano le condizioni per una loro divisibilità in più lotti;
- **Lotto 5:** terreni ad uso viabilità, parcheggi privati ad uso pubblico e terreni agricoli (F. 45 Part. 45 Part. 219, 230, 232, 233, 237, 239, 244, 251, 264, 272, 273, 274, 275, 278, 279, 281, 282, 283, 285, 286, 288, 289, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 306, 195, 205, 268, 271) ubicati nel Comune di Chiusi, Loc. Querce al Pino, in considerazione del modesto valore economico complessivo, non presentano le condizioni per una loro divisibilità in più lotti;
- **Lotto 6:** tratto di strada provinciale - (F. 45 Part. 191, 213) ubicati nel Comune di Chiusi, Loc. Querce al Pino, questi appezzamenti di terreno sono particelle da cedere all'Amministrazione Provinciale di Siena in quanto risultano essere una rotatoria della strada Provinciale 146 di Chianciano.

La vendita in sei lotti, come indicato in precedenza, non hanno necessità di frazionamenti o di altri atti per procedere alla futura cessione.

- 17) *determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del*



pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;



Il presente paragrafo è indirizzato alla valutazione degli immobili, a destinazione residenziale, precedentemente descritti.

Valutazione immobiliare – LOTTO 1

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver individuato i soggetti comparabili per il confronto di mercato, dopo aver provveduto alla redazione della stima secondo le procedure previsto dal metodo del confronto di mercato M.C.A. (vedi allegato n° 50), si giungeva alla valutazione dell'unità immobiliare determinato nella somma complessiva di € 190.000,00; la valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa €/mq. 872,00 ritenendola congrua e coerente con i valori immobiliari della zona alla data attuale.

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia detraendo le spese necessarie ed occorrenti per il quale di detraggono i costi da sostenere, tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato (vedi paragrafo 11 della presente relazione) si ottiene il seguente riepilogo:

- Valore di Mercato	€ 190.000,00
- Costi per la regolarizzazione	€ - 15.000,00
- Costi per ripristini	€ - 10.000,00
Valore al netto della regolarizzazione:	€ 165.000,00
- Abbattimento forfettario 15% per assenza garanzia dei vizi circa	€ - 25.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILIARE LOTTO 1 € 140.000,00
(Euro centoquarantamila/00)



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Valutazione immobiliare – LOTTO 2

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver individuato i soggetti comparabili per il confronto di mercato, dopo aver provveduto alla redazione della stima secondo le procedure previsto dal metodo del confronto di mercato M.C.A. (**vedi allegato n° 51**), si giungeva alla valutazione dell'unità immobiliare determinato nella somma complessiva di **€ 175.000,00**; la valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa €/mq. 1.035,00 ritenendola congrua e coerente con i valori immobiliari della zona alla data attuale.

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia detraendo le spese necessarie ed occorrenti per il quale di detraggono i costi da sostenere, tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato (vedi paragrafo 11 della presente relazione) si ottiene il seguente riepilogo:

- Valore di Mercato	€ 175.000,00
- Costi per la regolarizzazione	€ - 15.000,00
- Costi per ripristini	€ - 5.000,00
Valore al netto della regolarizzazione:	€ 155.000,00
- Abbattimento forfettario 15% per assenza garanzia dei vizi circa	€ - 25.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILIARE LOTTO 2: € 130.000,00
(Euro centotrentamila/00)



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



enric
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Valutazione immobiliare – LOTTO 3

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver individuato i soggetti comparabili per il confronto di mercato, dopo aver provveduto alla redazione della stima secondo le procedure previsto dal metodo del confronto di mercato M.C.A. (vedi allegato n° 52), si giungeva alla valutazione dell'unità immobiliare determinato nella somma complessiva di € 103.000,00; la valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa €/mq. 953,00 ritenendola congrua e coerente con i valori immobiliari della zona alla data attuale.

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia detraendo le spese necessarie ed occorrenti per il quale di detraggono i costi da sostenere, tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato (vedi paragrafo 11 della presente relazione) si ottiene il seguente riepilogo:

- Valore di Mercato	€ 103.000,00
- Abbattimento forfettario 15% per assenza garanzia dei vizi circa	€ - 15.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILIARE LOTTO 3: € 85.000,00
(Euro ottantacinquemila/00)



Valutazione immobiliare – LOTTO 4

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver individuato i soggetti comparabili per il confronto di mercato, dopo aver provveduto alla redazione della stima secondo le procedure previsto dal metodo del confronto di mercato M.C.A. (**vedi allegato n° 53**), si giungeva alla valutazione dell'unità immobiliare determinato nella somma complessiva di **€ 95.000,00**; la valutazione dell'immobile, rapportandola al metro quadrato commerciale, è di circa €/mq. 725,00 ritenendola congrua e coerente con i valori immobiliari della zona alla data attuale.

Tenuto conto dei costi per la regolarizzazione edilizia detraendo le spese necessarie ed occorrenti per il quale di detraggono i costi da sostenere, tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato (vedi paragrafo 11 della presente relazione) si ottiene il seguente riepilogo:

- Valore di Mercato	€ 95.000,00
- Costi per la regolarizzazione	€ - 5.000,00
Valore al netto della regolarizzazione:	€ 90.000,00
- Abbattimento forfettario 15% per assenza garanzia dei vizi circa	€ - 15.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILIARE LOTTO 4: € 75.000,00
(Euro settantacinquemila/00)



Valutazione immobiliare – LOTTO 5

Dopo aver svolto le preliminari indagini dei valori immobiliari della zona oggetto di riferimento, anche attraverso banche dati ufficiali, dopo aver individuato il sistema di stima nel “Cost Approach” (vedi allegato n° 54), si giungeva alla valutazione dell'unità immobiliare determinato nella somma complessiva di **€ 480.000,00**.

Gli immobili oggetto del presente lotto sono riconducibili a due tipi di terreni suddivisi come segue:

- A. Terreno trasformato in viabilità pedonale e carrabile del centro commerciale comprensivo degli spazi a parcheggi privati ma ad uso pubblico, e quindi privi di un reddito autonomo.
- B. Terreno attualmente agricolo ma, qualora intervengano progettazioni specifiche, suscettibile di trasformazione legate alle attività svolte e meglio descritte nel punto della relazione tecnica; nello specifico, tenuto conto delle condizioni e che non si rilevano presupposti edificatori, si valuta l'area alla pari di un terreno agricolo.

Tenuto conto della mancanza di idonea garanzia per vizi, si procede ad un abbattimento forfettario del 15 % rispetto al valore sopra determinato si ottiene il seguente riepilogo:

- Valore di Mercato	€ 480.000,00
- Abbattimento forfettario 15% per assenza garanzia dei vizi circa	€ - 80.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILIARE LOTTO 5: € 400.000,00
(Euro quattrocentomilamila/00)



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Valutazione immobiliare – LOTTO 6

Per il lotto 6, trattandosi di bene da cedere gratuitamente, per convenzione, all'Amministrazione Provinciale di Siena, non si è proceduto ad alcuna valutazione



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



PARTNER
24ORE

**Professional
Partner
2024**



en.i.c.

Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

Valutazione complessiva:

- Lotto 1:	€ 140.000,00
- Lotto 2:	€ 130.000,00
- Lotto 3:	€ 85.000,00
- Lotto 4:	€ 75.000,00
- Lotto 5:	€ 400.000,00
- Lotto 6:	€ -----

TOTALE VALORE IMMOBILIARE TOTALE € 830.000,00
(Euro ottocentotrentamila/00)

Pertanto, considerate tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, in considerazione che la valutazione è riferita ad una vendita forzata con soggetti comparabili provenienti da vendite forzate e da atti di compra-vendita recenti deprezzati, tenuto conto delle condizioni in cui esso si trova, in considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare, in considerazione di tutto quanto sopra, confermo la valutazione immobiliare.

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

I debitori risultano avere l'intera quota di proprietà degli immobili pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento, composti da abitazioni con accessori e terreni, possono essere suddivisi in sei lotti separati e distinti, come descritto al precedente paragrafo 16).

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

Non si tratta di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto.

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Non si tratta di immobili abusivi.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it
www.geometrapaoloparrini.it



**Professional
Partner
2024**



en.c.
Valutatore Certificato
UNI 11558:2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

In conclusione, dopo aver analizzato tutti gli aspetti in merito alla vicenda in oggetto, dopo aver raccolto le informazioni necessarie e dopo aver redatto la presente relazione tecnica estimativa, confermo in pieno i risultati e le valutazioni nella stessa ottenuti.

Allego infine il documento sintetico di descrizione del compendio pignorato contenente gli elementi necessari per l'ordinanza di vendita e del decreto di trasferimento.

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n° 98 pagine con n° 54 allegati che ne costituiscono parte integrante.

Con Osservanza

Poggibonsi, lì 13/12/2024

L'ESPERTO

Geom. Paolo PARRINI

