

Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu

**FALLIMENTO SENALONGA SRL.** con sede legale in SIENA, in Viale Toselli 41. C.F. e PARTITA IVA

01185720529,

Giudice: **Dott.sa Marta Dell'Unto**

Curatore Fallimentare: **Dott.sa Linda Priori**

Consulente tecnico della Curatela: **Dott. Ing. Alessio Parrini**

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessio Parrini, con studio in Viale Toselli 94 Siena, a seguito dell'incarico conferitogli redige la propria **relazione di stima dell'immobile posto nel Comune di Sinalunga, Via Casalpiano snc (F 52 / P 1160 / S 2).**

#### **INDICE**

- **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**
- **PROVENIENZA**
- **DESCRIZIONE DEI BENI**
- **CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**
- **OCCUPAZIONE DEL BENE**
- **VALUTAZIONE**
- **ALLEGATI**
  - a. **ALLEGATO I: VISURA CATASTALE**
  - b. **ALLEGATO II: ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE E CATASTO**
  - c. **ALLEGATO III: PLANIMETRIE CATASTALI**
  - d. **ALLEGATO IV: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
  - e. **ALLEGATO V: PIANTA SPAZI CONDOMINIALI**
  - f. **ALLEGATO VI: BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO**

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Nella massa fallimentare del fallimento in epigrafe è presente un fabbricato costituito da cinque fondi a destinazione commerciale sito in provincia di Siena, nel comune di Sinalunga in Via Calsalpiano e Via Pasquale Moscadelli. Tale edificio confina a nord-est con la proprietà Lidl Spa, a sud-est con la via Moscadelli, a sud ovest con la via Casalpiano.

Tale fabbricato è composto da cinque unità immobiliari urbane censite nel catasto urbano del Comune di Sinalunga (cod. A468, Provincia di Siena) come segue:

### **a) Negozio 1:**

- **Sezione Catasto Fabbricati, foglio 52, particella 1160, sub 2, Via Casalpiano, piano T, categoria C/1, classe 6, consistenza 128 mq, rendita € 1381,63.**

### **b) Negozio 2:**

- Sezione Catasto Fabbricati, foglio 52, particella 1160, sub 3, Via Casalpiano, SNC piano T, categoria C/1, classe 6, consistenza 71 mq, rendita € 766,37.

### **c) Negozio 3:**

- Sezione Catasto Fabbricati, foglio 52, particella 1160, sub 7, Via Casalpiano, SNC piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza 54 mq, rendita € 499,21.

### **d) Negozio 4:**

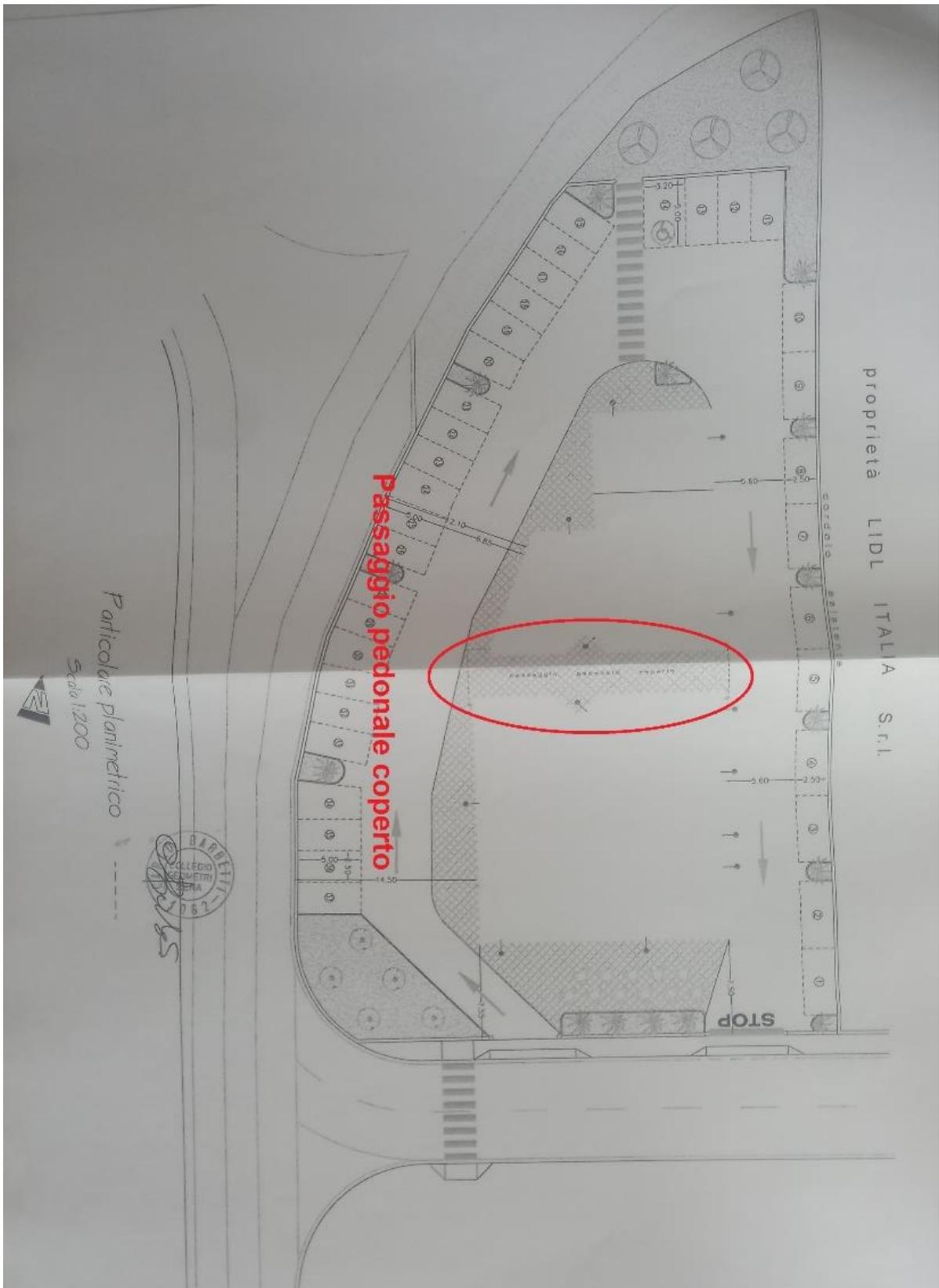
- Sezione Catasto Fabbricati, foglio 52, particella 1160, sub 9, Via Pasquale Moscadelli, SNC piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza 79 mq, rendita € 995,52.

### **e) Negozio 5:**

- Sezione Catasto Fabbricati, foglio 52, particella 1160, sub 10, Via Pasquale Moscadelli, SNC piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza 176 mq, rendita € 1390,72.

Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu

A servizio del fabbricato è presente una area condominiale (bene comune non censibile) necessaria per accedere alle unità immobiliari e adibita a parcheggio delle autovetture. La distribuzione di tale spazi è riportata nella pianta riportata in allegato V e depositata agli atti presso il comune di Sinalunga. I riferimenti catastali sono Foglio 52, Particella 1160, Subalterno 1. Nell'area condominiale è stato interdetto il passaggio pedonale coperto tra i due blocchi dell'edificio con una struttura fissa non presente negli atti depositati presso il comune di Sinalunga (vedi immagini sottostanti).





Oggetto di tale relazione di stima è l'unità immobiliare urbana denominata come Negozio 1.

## **2. PROVENIENZA**

Il terreno su cui oggi è situato il fabbricato oggetto di stima è stato acquistato dalla società Senalonga Srl mediante contratto di compravendita stipulato dal Notaio Sandra De Franchis con la LIDL Italia Srl il 9 gennaio 2007 rep. 2140 racc. 1224, registrato a Montepulciano l'11 gennaio 2007 al n. 156 serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio di Montepulciano il 12 gennaio 2007.

In data 23/01/2007 viene concesso dal comune di Sinalunga il permesso a costruire n.4 del 23/01/2007 a seguito della domanda, presentata dalla Senalonga Srl in data 06/07/2006 (prot. n. 14451), *"di Permesso di Costruire per i seguenti lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO COMMERCIALE NEL LOTTO N.7 DELLA LOTTIZZAZIONE P.R.U.S.S.T. – TERRE SENESI – SCHEDA N. 14 da eseguirsi in VIA CASALPIANO"*.

Allo stato attuale tutto il fabbricato composto dalle seguenti particelle catastali Foglio 52 Particella 1160 Sub 2-3-7-10-9 risultano di proprietà della società Senalonga S.R.L. (CF: 01185720529) con sede in Siena (SI).

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI**

Il fabbricato oggetto di stima è situato nella parte nord-est di Sinalunga a circa 500 m dall'uscita Sinalunga del raccordo Siena-Bettolle. La zona ha una ottima posizione commerciale infatti nelle immediate vicinanze è presente un supermercato, e altre attività commerciali; inoltre il fabbricato è ben visibile percorrendo la strada che dall'uscita del raccordo autostradale si dirige verso il centro città. Nello stesso fabbricato oggetto di stima sono presenti diverse attività commerciali alcune delle quali già avviate da anni. La realizzazione del complesso risale all'anno 2007 e l'edificio nel suo complesso si presenta in un ottimo stato di conservazione.

Il fabbricato è dotato di parcheggio privato, di proprietà della Senalonga Srl, a servizio dei clienti delle attività commerciali con circa quaranta posti auto. La palazzina, dove è collocato il fondo commerciale in esame, è costituita da un piano fuori terra dove sono collocati i vari fondi commerciali. La struttura è in cemento armato con pannelli di tamponamento. Le aree a comune si presentano in buone condizioni di conservazione anche se in alcune parti sono necessari dei piccoli interventi di manutenzione straordinaria; nello specifico è necessario consolidare alcune parti della pavimentazione condominiale che a causa del ripetuto passaggio di autovetture risulta disconnesso.

Il negozio 1 facente parte del fabbricato presenta una superficie calpestabile di 145 mq. Attualmente è adibito alla vendita di prodotti alimentari e ristorante. L'immobile si presenta diviso in due parti:

- Negozio: superficie di 50 mq con un ingresso sul lato nord-est e l'altro sul lato sud-est. Sono presenti due vetrine sul lato sud-est e una sul lato sud-ovest. Gli infissi sono in alluminio con vetri antisfondamento senza oscuramenti. La pavimentazione è

costituita da mattonelle in monocottura e gres ceramico. Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio, gli intonaci interni sono di tipo civile.

- Sala pranzo: superficie di 29.5 mq con un ingresso sul lato sud-est. Gli infissi sono in alluminio con vetri antisfondamento senza oscuramenti. La pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura e gres ceramico. Le tramezzature interne sono in muratura di laterizio, gli intonaci interni sono di tipo civile.
- Bagno clienti: superficie di 5,5 mq dotato di antibagno da cui si accede dalla sala pranzo
- Cucina: superficie di 18 mq
- Retro: superficie di 42 mq in cui è presente un wc di servizio

Nella sola parte negozio è presente un impianto di climatizzazione con due split interni e macchina frigorifera esterna (marca Syntek climatizzatori). Tali macchine sono di proprietà della Senalonga Srl e fanno parte della dotazione dell'immobile.

A corredo dell'immobile sono presenti i seguenti beni mobili (Vedi allegato VI per dettagli):

- Banco frigo Costan, modello EC 15, Anno 2006
- N.2 Retrobanchi in alluminio
- N. 3 Vettrine frigo murali, marca Constan srl
- Affettatrice professionale, marca Manconi & C Srl, modello 350 IK, Anno 2006
- Mobile espositivo in legno: Valore commerciale del bene 50 €

Tali beni essendo realizzati su misura per il tipo di attività a cui l'immobile è destinato e vista la loro vetustà fanno parte della dotazione dell'immobile.

Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu

Per la generazione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia. L'impianto idraulico è di tipo tradizionale.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti sopra citati.

Le dimensioni dei locali dell'immobile in oggetto di stima risultano essere conformi alle pratiche depositate presso i pubblici uffici.

#### **4. CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

In data 4 settembre 2024 Lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga dove ha espletato le indagini del caso.

In data 23/01/2007 viene concesso dal comune di Sinalunga il permesso a costruire n.4 del 23/01/2007 a seguito della domanda, presentata dalla Senalonga Srl in data 06/07/2006 (prot. n. 14451), *"di Permesso di Costruire per i seguenti lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO COMMERCIALE NEL LOTTO N.7 DELLA LOTTIZZAZIONE P.R.U.S.S.T. – TERRE SENESI – SCHEDA N. 14 da eseguirsi in VIA CASALPIANO"*. In data 20/11/2007 (prot. n. 20742 del 08/10/2007) viene accettata la *"VARIANTE IN CORSO D'OPERA N.1 RELATIVA AI LAVORI DI COSTRUZIONE FABBRICATO COMMERCIALE NEL LOTTO N.7 DELLA LOTTIZZAZIONE P.R.U.S.S.T. – TERRE SENESI – SCHEDA N.14 da eseguirsi in via Casalpiano"*.

Sono presenti invece delle difformità urbanistiche sulle parti condominiali in particolare è stato chiuso con delle strutture non amovibili il passaggio pedonale tra i due blocchi dell'edificio come esposto al paragrafo 1.

Tenuto conto di quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinalunga e del sopralluogo effettuato lo scrivente ritiene in fede di poter definire il bene immobile oggetto della stima urbanisticamente non "regolare" per difformità presenti sulle parti condominiali.

## **5. OCCUPAZIONE DEL BENE**

Attualmente l'immobile oggetto di valutazione (F 52 / P 1160 / S 2) risulta locato alla società ETNO R.M. di Tecaru Romulus Laurentiu con contratto di locazione datato 21/09/2016 con durata di 6+6 anni con un canone di locazione di annuale di € 9.960,00 oltre IVA.

## **6. VALUTAZIONE**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Pubblicazioni specifiche quali i bollettini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- Agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune come segue in accordo con quanto riportato nel Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Inoltre per il retro negozio in considerazione delle funzionalità dell'ambiente viene scelto un coefficiente di ragguaglio pari a 1.

Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu

Per cui sulla base di quanto precedentemente affermato si ottiene una superficie commerciale di 158 mq.

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, della destinazione urbanistica dell'area, si considera un valore unitario di stima pari a €/mq di 1800 € per cui si ottiene il seguente giudizio di stima:

mq 158 x €/mq 1800,00 = € 284.400,00

**VALORE STIMATO IMMOBILE**

**€ 284.400,00 oltre iva di legge**

**(diconsi euro duecentoottantaquattromilaequattrocento/00) OLTRE IVA DI LEGGE**

Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu

I suddetti valori sono intesi indicati a corpo e non a misura, intendendo comprese negli arrotondamenti propri della stima le variazioni in ipotesi dipendenti da errori od approssimazioni del rilievo e della determinazione delle consistenze.

Nella convinzione di avere adempito all'incarico affidatogli, il sottoscritto rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

In fede

Siena, 20 Dicembre 2024

**Dott. Ing. Parrini Alessio**



**ALLEGATO I: VISURA CATASTALE**



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/08/2024  
Ora: 09:59:44  
Numero Pratica: T58205/2024  
Pag: 1 - Segue

**Visura attuale per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2024

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di SINALUNGA (A468) provincia SIENA



**Soggetto richiesto:**

SENALONGA S.R.L. sede SIENA (SI) (CF: 01185720529)

**Totali immobili:** di catasto fabbricati 5



**Immobile di catasto fabbricati - n.1**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **SINALUNGA (A468) (SI)**  
Foglio **52** Particella **1160** Subalterno **2**

Variazione del 08/12/2007 Pratica n. SI0150410 in atti dal 06/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14414.1/2007)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SINALUNGA (A468) (SI)**  
Foglio **52** Particella **1160**

> **Indirizzo**

VIA PASQUALE MOSCADELLI n. 117 Piano T

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/09/2019 Pratica n. SI0038527 in atti dal 25/09/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14884.1/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.381,63**  
Categoria **C/1<sup>3</sup>**, Classe **6**, Consistenza **128 m<sup>2</sup>**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/09/2019 Pratica n. SI0038527 in atti dal 25/09/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14884.1/2019)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/08/2024  
Ora: 09:59:44  
Numero Pratica: T58205/2024  
Pag: 2 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: 139 m<sup>2</sup>

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/09/2019 Pratica n. SI0038527 in atti dal 25/09/2019 Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14884.1/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/09/2019, prot. n. SI0038527



Immobile di catasto fabbricati -  
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SINALUNGA (A468) (SI)**  
Foglio **52** Particella **1160** Subalterno **3**

Variazione del 06/12/2007 Pratica n. SI0150410 in atti dal 06/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14414.1/2007)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SINALUNGA (A468) (SI)**  
Foglio **52** Particella **1160**

> **Indirizzo**

VIA CASALPIANO n. SNC Piano T

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 28/08/2008 Pratica n. SI0165042 in atti dal 28/08/2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 9373.1/2008)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 766,37**  
Categoria **C/1<sup>91</sup>**, Classe **6**, Consistenza **71 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2017 Pratica n. SI0022331 in atti dal 04/05/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6367.1/2017)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 83 m<sup>2</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2017 Pratica n. SI0022331 in atti dal 04/05/2017 Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6367.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/07/2016, prot. n. SI0042967



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/08/2024  
Ora: 09:59:44  
Numero Pratica: T58205/2024  
Pag: 3 - Segue

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> 1. SENALONGA S.R.L. (CF 01185720529)  
sede in SIENA (SI)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. del 06/12/2007 Pratica n. SI0150410 in atti dal  
06/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA  
URBANA (n. 14414.1/2007)

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

SINALUNGA (A468) (SI)  
Foglio 52 Particella 1160

> Totale Parziale

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di SINALUNGA (A468)  
Numero immobili: 2 Rendita: euro 2.148,00 Superficie: 199 m<sup>2</sup>



Immobile di catasto fabbricati -  
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di SINALUNGA (A468) (SI)  
Foglio 52 Particella 1160 Subalterno 9

VARIAZIONE del 13/04/2011 Pratica n. SI0068594 in  
atti dal 13/04/2011 DIVISIONE CON CAMBIO DI  
DESTINAZION (n. 44942.1/2011)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di SINALUNGA (A468) (SI)  
Foglio 52 Particella 1160

> Indirizzo

VIA PASQUALE MOSCADELLI n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 13/04/2011 Pratica n. SI0068594 in  
atti dal 13/04/2011 DIVISIONE CON CAMBIO DI  
DESTINAZION (n. 44942.1/2011)



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/08/2024  
Ora: 09:59:44  
Numero Pratica: T58205/2024  
Pag: 4 - Segue

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 995,52**  
Categoria **C/1<sup>91</sup>**, Classe **7**, Consistenza **79 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/04/2012  
Pratica n. SI0029491 in atti dal 13/04/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4189.1/2012)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **83 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
13/04/2011, prot. n. SI0068594



Immobile di catasto fabbricati -  
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SINALUNGA (A468) (SI)**  
Foglio **52** Particella **1160** Subalterno **10**

VARIAZIONE del 13/04/2011 Pratica n. SI0068594 in  
atti dal 13/04/2011 DIVISIONE CON CAMBIO DI  
DESTINAZION (n. 44942.1/2011)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **SINALUNGA (A468) (SI)**  
Foglio **52** Particella **1160**

> **Indirizzo**

VIA PASQUALE MOSCADELLI n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 13/04/2011 Pratica n. SI0068594 in  
atti dal 13/04/2011 DIVISIONE CON CAMBIO DI  
DESTINAZION (n. 44942.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.390,72**  
Categoria **C/1<sup>91</sup>**, Classe **4**, Consistenza **176 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2012  
Pratica n. SI0051910 in atti dal 16/06/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7026.1/2012)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/08/2024  
Ora: 09:59:44  
Numero Pratica: T58205/2024  
Pag: 5 - Segue

> **Dati di superficie**

Totale: **186 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
18/06/2011, prot. n. SI0086701

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 4 - totale righe intestati: 1**

> **1. SENALONGA S.R.L. (CF 01185720529)**  
sede in SIENA (SI)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 13/04/2011 Pratica n. SI0068594  
in atti dal 13/04/2011 DIVISIONE CON CAMBIO DI  
DESTINAZIONE (n. 44942.1/2011)

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di SINALUNGA (A468)  
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 2.386,24** Superficie: **255 m<sup>2</sup>**



**Immobile di catasto fabbricati -  
n.5**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **SINALUNGA (A468) (SI)**  
Foglio **52** Particella **1160** Subalterno **7**

VARIAZIONE del 11/02/2011 Pratica n. SI0033225 in  
atti dal 11/02/2011 FRAZ E FUS CON CAMBIO  
DESTINAZIONE (n. 26640.1/2011)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SINALUNGA (A468) (SI)**  
Foglio **52** Particella **1160**

> **Indirizzo**

VIA CASALPIANO n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 11/02/2011 Pratica n. SI0033225 in  
atti dal 11/02/2011 FRAZ E FUS CON CAMBIO  
DESTINAZIONE (n. 26640.1/2011)

Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/08/2024  
Ora: 09:59:44  
Numero Pratica: T58205/2024  
Pag: 7 - Fine

---

*Legenda*

a) C/1: Negozi e botteghe



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/08/2024  
Ora: 09:59:44  
Numero Pratica: T58205/2024  
Pag: 6 - Segue

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 499,21**  
Categoria **C/1\***, Classe **5**, Consistenza **54 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2012  
Pratica n. SI0010101 in atti dal 11/02/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1986.1/2012)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **59 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
11/02/2011, prot. n. SI0033225

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1**

> **1. SENALONGA S.R.L. (CF 01185720529)**  
sede in SIENA (SI)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 11/02/2011 Pratica n. SI0033225 in  
atti dal 11/02/2011 FRAZ E FUS CON CAMBIO  
DESTINAZIONE (n. 26640.1/2011)

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di SINALUNGA (A468)  
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 499,21** Superficie: **54 m<sup>2</sup>**

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **5** Rendita: **euro 5.033,45** Superficie: **508 m<sup>2</sup>**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **0**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/08/2024  
Ora: 09:37:31  
Numero Pratica: T26692/2024  
Pag: 1 - Fine

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/08/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/08/2024**

**Dati identificativi:** Comune di SINALUNGA (A468) (SI)

Foglio 52 Particella 1160 Subalterno 1

**Indirizzo:** VIA CASALPIANO Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 06/12/2007 Pratica n. SI0150410 in atti dal 06/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14414.1/2007)

> **Dati identificativi**

Comune di SINALUNGA (A468) (SI)  
Foglio 52 Particella 1160 Subalterno 1  
Bene comune non censibile - Partita speciale A

Variazione del 06/12/2007 Pratica n. SI0150410 in atti dal 06/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14414.1/2007)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di SINALUNGA (A468) (SI)  
Foglio 52 Particella 1160

> **Indirizzo**

VIA CASALPIANO Piano T

Variazione del 06/12/2007 Pratica n. SI0150410 in atti dal 06/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14414.1/2007)

> **Dati di classamento**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Variazione del 06/12/2007 Pratica n. SI0150410 in atti dal 06/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 14414.1/2007)

Visura telematica

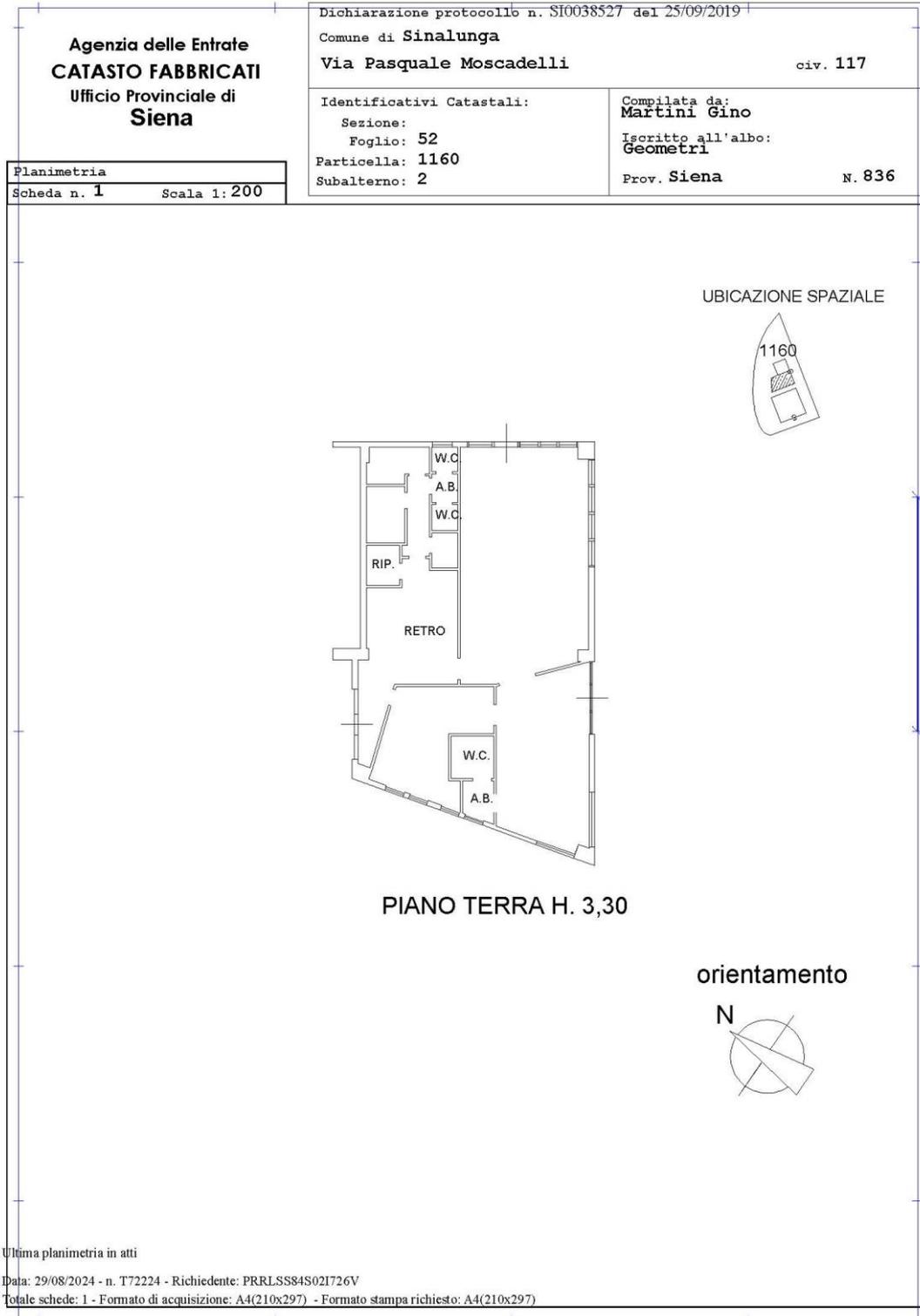
Tributi speciali: Euro 0,90

**ALLEGATO II: ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE E CATASTO**



**ALLEGATO III: PLANIMETRIE CATASTALI**

Data: 29/08/2024 - n. T72224 - Richiedente: PRRLSS84S02I726V



**ALLEGATO IV: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu



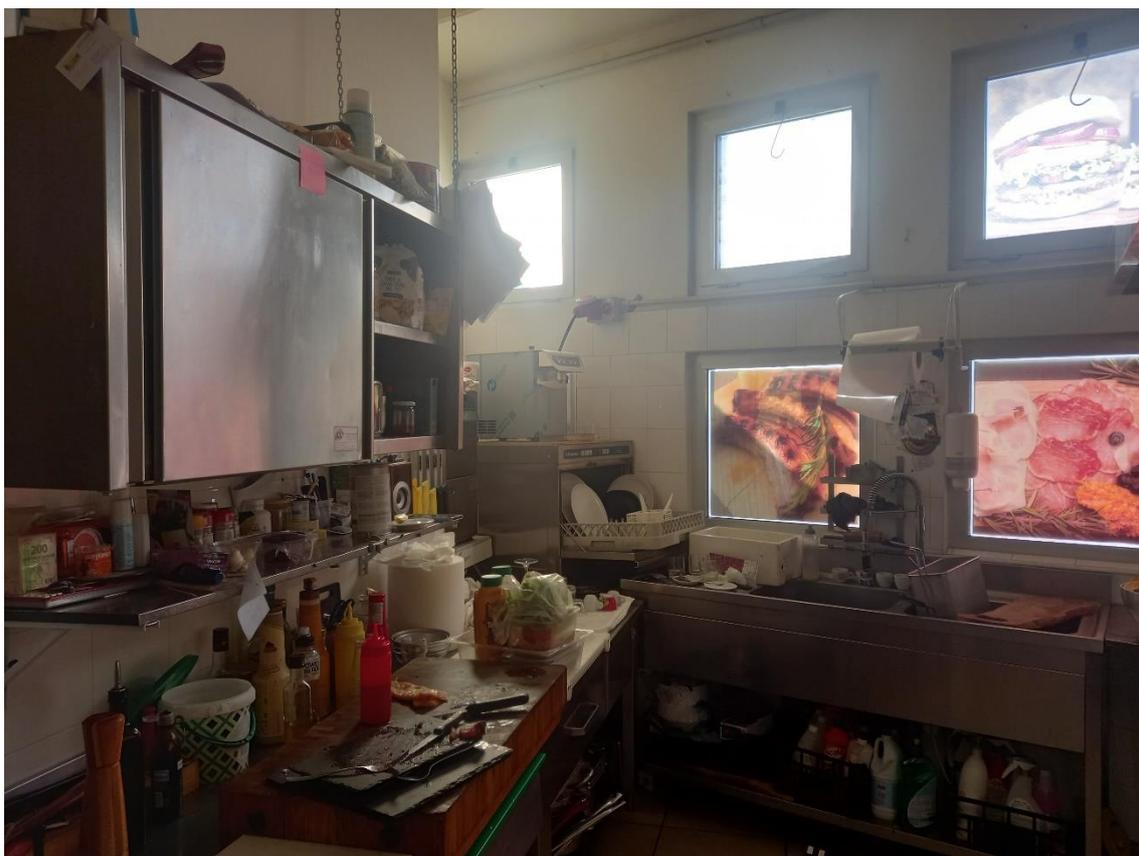
Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu



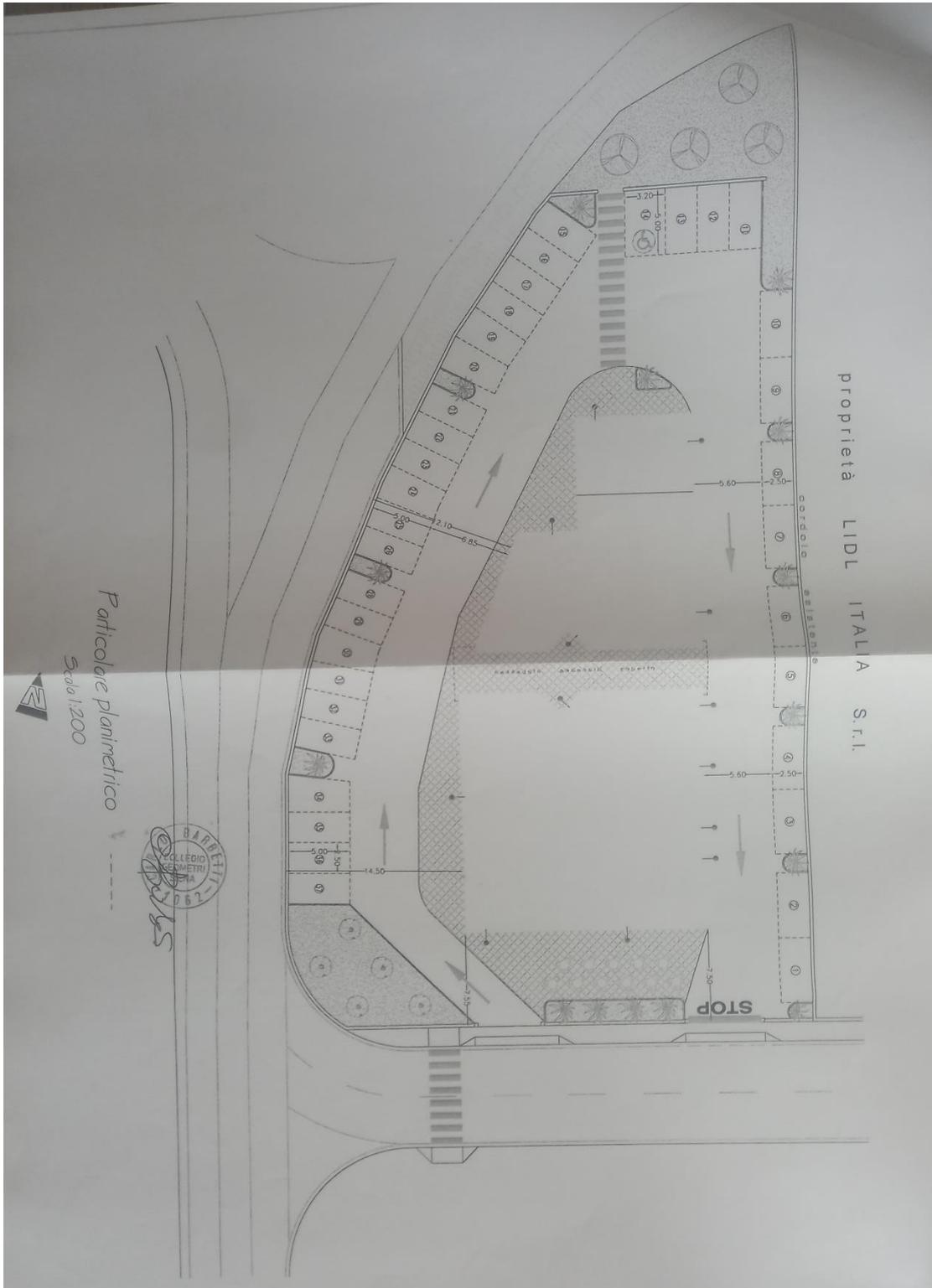
Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu



Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu



**Allegato V: Pianta spazi condominiali**



**Allegato VI: Beni facenti parte del lotto**

- **BANCO FRIGO COSTAN**
- *Marca: Costan Srl*
- *Modello: Ec 15*
- *Anno di costruzione: 2006*
- *Descrizione del bene:* banco frigo per alimenti con vetrina curva costituito da 3 moduli dritti e 2 curvi. Non si è reperito copia manuale di istruzioni e dichiarazione conformità del costruttore.
- *Stato di conservazione:* compatibilmente con l'anno di costruzione il bene si presenta in discrete condizioni.
- *Documentazione fotografica*



Dott. Ing. Parrini Alessio  
 Viale Toselli 94 Siena  
 tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu



MODELLO	EC15851540141ED	MATRICOLA	LI84461
MODEL		SERIAL N°	
MODELL	EC15 8515 187 SC BC RCA ED	SERIENNUMMER	48/06
TENSIONE / VOLTAGE / SPANNUNG		220/230	V ~
POTENZA NOMINALE / NOMINAL POWER / NENNLEISTUNG		893	W
POTENZA SBRINAMENTO / DEFROST POWER / ABTAULEISTUNG		1420	W
FUSIBILI / FUSES / SICHERUNGEN		16	A
POTENZA LAMPADÉ / LIGHTS POWER / BELEUCHTUNGSLEISTUNG		227	W
CONSUMO ENERGIA / POWER ABSORPTION / STROMVERBRAUCH			kWh/24h
TIPO REFRIGERANTE / REFRIGERANT / KALTEMITTEL		R -	R -
MASSA FLUIDO REFRIGERANTE / QUANTITY / KÄLTEMITTMENGE		-	kg
POTENZA FRIGORIFERA / REFRIGERATING POWER / KALTELEISTUNG			W
CLASSE CLIMATICA / CLIMATE CLASS / KLIMAKLASSE		3.25°C	60% U.R.
CLASSIF. EN 441 / CLASS. EN 441 / KLASS. EN 441			
	VOLUME UTILE / NET STORAGE CAPACITY / NUTZBARE FLACHE		dm <sup>3</sup>
	AREA REFRIGERATA / REFRIGERATED SURFACE / GEKÜHLTE		dm <sup>2</sup>
	FLACHE SUPERFICIE DI ESPOSIZIONE / DISPLAY AREA / AUSLAGE		dm <sup>2</sup>
	FLACHE		
Costan Via degli Alpini 14 32020 Limana/Belluno/Italia			

Dott. Ing. Parrini Alessio  
 Viale Toselli 94 Siena  
 tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu

MODELLO MODEL MODELL	EC15851520161ED EC15.8515.250.BC.RCA	TRICOLA RIAL N° RIENNUMMER	LI84463 48/06
TENSIONE / VOLTAGE / SPANNUNG		220/230 V~	50 Hz
POTENZA NOMINALE / NOMINAL POWER / POTENZA SBRINAMENTO / DEFROST POWER		1161 W	
FUSIBILI / FUSES / SICHERUNGEN		1875 W	
POTENZA LAMPADE / LIGHTS POWER / BELEUCHTUNGSEISTUNG		16 A	
CONSUMO ENERGIA / POWER ABSORPTION / STROMVERBRAUCH		296 W	
TIPO REFRIGERANTE / REFRIGERANT / KALTEMITTEL		R -	R -
MASSA FLUIDO REFRIGERANTE / QUANTITY / KALTEMITTMENGE		- kg	- kg
POTENZA FRIGORIFERA / REFRIGERATING POWER / KALTELEISTUNG		W	
CLASSE CLIMATICA / CLIMATE CLASS / KLIMAKLASSE		3 25°C 60% U.R.	
CLASSIF. EN 441 / CLASS. EN 441 / KLASS. EN 441			
		VOLUME UTILE / NET STORAGE CAPACITY / NUTZBARE FLACHE AREA REFRIGERATA / REFRIGERATED SURFACE / GEKUHLTE FLACHE SUPERFICIE DI ESPOSIZIONE / DISPLAY AREA / AUSLAGE FLACHE	
		- dm <sup>3</sup> - dm <sup>2</sup> - dm <sup>2</sup>	
Costan Via degli Alpini 14 32020 Limana/Belluno/Italia			

MODELLO MODEL MODELL	EC15851540141ED EC15.8515.187.SC.BC.RCA	TRICOLA RIAL N° RIENNUMMER	LI84462 48/06
TENSIONE / VOLTAGE / SPANNUNG		220/230 V~	50 Hz
POTENZA NOMINALE / NOMINAL POWER / POTENZA SBRINAMENTO / DEFROST POWER		893 W	
FUSIBILI / FUSES / SICHERUNGEN		1420 W	
POTENZA LAMPADE / LIGHTS POWER / BELEUCHTUNGSEISTUNG		16 A	
CONSUMO ENERGIA / POWER ABSORPTION / STROMVERBRAUCH		227 W	
TIPO REFRIGERANTE / REFRIGERANT / KALTEMITTEL		R -	R -
MASSA FLUIDO REFRIGERANTE / QUANTITY / KALTEMITTMENGE		- kg	- kg
POTENZA FRIGORIFERA / REFRIGERATING POWER / KALTELEISTUNG		W	
CLASSE CLIMATICA / CLIMATE CLASS / KLIMAKLASSE		3 25°C 60% U.R.	
CLASSIF. EN 441 / CLASS. EN 441 / KLASS. EN 441			
		VOLUME UTILE / NET STORAGE CAPACITY / NUTZBARE FLACHE AREA REFRIGERATA / REFRIGERATED SURFACE / GEKUHLTE FLACHE SUPERFICIE DI ESPOSIZIONE / DISPLAY AREA / AUSLAGE FLACHE	
		- dm <sup>3</sup> - dm <sup>2</sup> - dm <sup>2</sup>	
Costan Via degli Alpini 14 32020 Limana/Belluno/Italia			

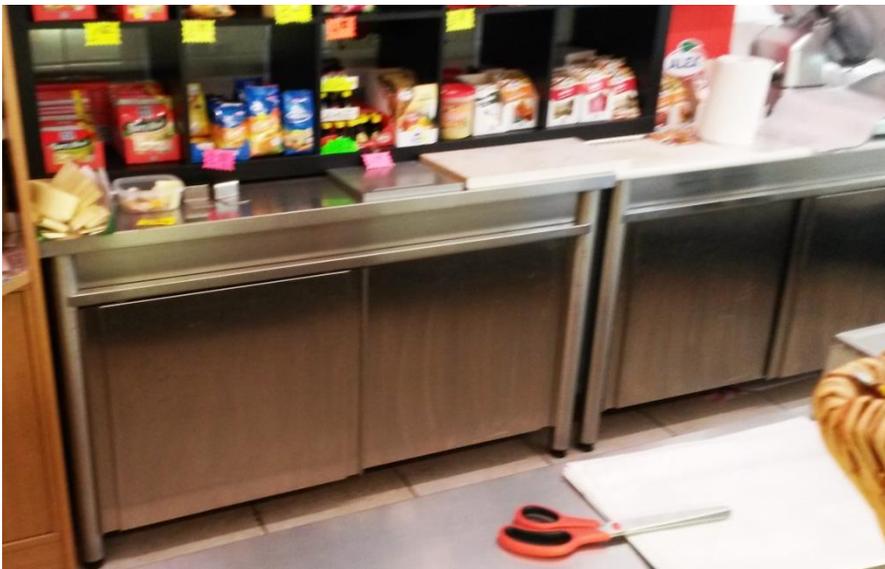
Dott. Ing. Parrini Alessio  
 Viale Toselli 94 Siena  
 tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu

521191ED	MATRICOLA SERIAL N°	L184584
ISMAA45 SGR BC RCAF	SERIENNUMMER	49/06
TENSIONE / VOLTAGE / SPANNUNG	220/230 V~	50 Hz
POTENZA NOMINALE / NOMINAL POWER / NENNLEISTUNG	464 W	
POTENZA SBRINAMENTO / DEFROST POWER / ABTAULEISTUNG	1096 W	
FUSIBILI / FUSES / SICHERUNGEN	16 A	
POTENZA LAMPADE / LIGHTS POWER / BELEUCHTUNGSLEISTUNG	81 W	
CONSUMO ENERGIA / POWER ABSORPTION / STROMVERBRAUCH		kWh/24h
TIPO REFRIGERANTE / REFRIGERANT / KALTEMITTEL	R -	R -
MASSA FLUIDO REFRIGERANTE / QUANTITY / KALTEMITTMENGE		kg
POTENZA FRIGORIFERA / REFRIGERATING POWER / KALTELEISTUNG		W
CLASSE CLIMATICA / CLIMATE CLASS / KLIMAKLASSE	3 25°C 60% U.R.	
CLASSIF. EN 441 / CLASS. EN 441 / KLASS. EN 441		
	VOLUME UTILE / NET STORAGE CAPACITY / NUTZBARE FLACHE	dm <sup>3</sup>
	AREA REFRIGERATA / REFRIGERATED SURFACE / GEKÜHLTE FLACHE	dm <sup>2</sup>
	FLACHE SUPERFICIE DI ESPOSIZIONE / DISPLAY AREA / AUSLAGE FLACHE	dm <sup>2</sup>
Costan Via degli Alpini 14 32020 Limana/Belluno/Italia		

2851521191ED	MATRICOLA SERIAL N°	L184585
ISMAA45 SGR BC RCAF	SERIENNUMMER	49/06
TENSIONE / VOLTAGE / SPANNUNG	220/230 V~	50 Hz
POTENZA NOMINALE / NOMINAL POWER / NENNLEISTUNG	464 W	
POTENZA SBRINAMENTO / DEFROST POWER / ABTAULEISTUNG	1096 W	
FUSIBILI / FUSES / SICHERUNGEN	16 A	
POTENZA LAMPADE / LIGHTS POWER / BELEUCHTUNGSLEISTUNG	81 W	
CONSUMO ENERGIA / POWER ABSORPTION / STROMVERBRAUCH		kWh/24h
TIPO REFRIGERANTE / REFRIGERANT / KALTEMITTEL	R -	R -
MASSA FLUIDO REFRIGERANTE / QUANTITY / KALTEMITTMENGE		kg
POTENZA FRIGORIFERA / REFRIGERATING POWER / KALTELEISTUNG		W
CLASSE CLIMATICA / CLIMATE CLASS / KLIMAKLASSE	3 25°C 60% U.R.	
CLASSIF. EN 441 / CLASS. EN 441 / KLASS. EN 441		
	VOLUME UTILE / NET STORAGE CAPACITY / NUTZBARE FLACHE	dm <sup>3</sup>
	AREA REFRIGERATA / REFRIGERATED SURFACE / GEKÜHLTE FLACHE	dm <sup>2</sup>
	FLACHE SUPERFICIE DI ESPOSIZIONE / DISPLAY AREA / AUSLAGE FLACHE	dm <sup>2</sup>
Costan Via degli Alpini 14 32020 Limana/Belluno/Italia		

## **2. N. 2 RETROBANCHI IN ALLUMINIO**

- *Descrizione del bene:* retrobanco neutro con top ed antine in inox per uso professionale. Non si è reperito copia manuale di istruzioni e dichiarazione conformità del costruttore.  
*Stato di conservazione:* compatibilmente con l'anno di costruzione entrambi i beni si presentano in discrete condizioni.
- *Documentazione fotografica*



### 3. N. 3 VETRINE FRIGO MURALI

- *Marca: Costan Srl*
- *Descrizione del bene:* vetrina frigo murale per alimenti (bibite, latticini e salumi). Non si è reperito copia manuale di istruzioni e dichiarazione conformità del costruttore.
- *Stato di conservazione:* i beni si presentano in discrete condizioni.
- *Documentazione fotografica*



Dott. Ing. Parrini Alessio  
Viale Toselli 94 Siena  
tel. 380 7249427 / e-mail: alessio.parrini@gmail.com / pec: alessio.parrini@ingpec.eu



#### 4. Affettatrice professionale per taglio salumi, formaggi e carni precotte

- *Marca: Manconi & C Srl*
- *Modello: 350 IK*
- *Anno di costruzione: 2006*
- *Descrizione del bene:* affettatrice professionale per taglio di salumi, formaggi e carni precotte. Macchine per uso professionale. Non si è reperito copia manuale di istruzioni e dichiarazione conformità del costruttore.
- *Stato di conservazione:* compatibilmente con l'anno di costruzione il bene si presenta in discrete condizioni.
- *Documentazione fotografica*





## 5. MOBILE ESPOSITIVO IN LEGNO

- *Descrizione del bene:* mobile espositivo in legno con ripiani in legno di colore marrone.
- *Stato di conservazione:* il bene si presenta in discrete condizioni.
- *Documentazione fotografica*

