

**LOTTE DI VENDITA N.16-24 TRIBUNALE DI SIENA FALLIMENTO 74.2017  
POSTI AUTO PROPRIETA' "IL BAGNOLONE S.R.L." (proprietà per 1/1)**

**FOGLIO 43 PARTICELLA 1407 SUBALTERNI 60,61,62,63,122 (LOTTO 16), SUBALTERNI 66,123,124 (LOTTO 17), SUBALTERNI 67,125,126 (LOTTO 18), SUBALTERNI 135 (LOTTO 19), SUBALTERNI 113,114,115 (LOTTO 20), SUBALTERNI 132,133,134 (LOTTO 21), SUBALTERNI 136,137 (LOTTO 22), SUBALTERNI 152,153,154,155 (LOTTO 23), SUBALTERNI 168,169,170 (LOTTO 24)**

**POSTI AUTO COPERTI, POSTI AL PIANO SEMINTERRATO DI EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA  
COMUNE DI SIENA (SI) - VIALE DELL'ARTIGIANATO**

**1 - DATI IDENTIFICATIVI**

**1.1 - Ubicazione**

Le unità immobiliari di cui trattasi, consistenti in posti auto coperti accessibili da area a comune, sono posti al piano seminterrato di un più ampio complesso polifunzionale. La stessa è ubicata nel comune di Siena, nella zona di viale Toselli, a pochi metri dal centro storico.

**1.2 - Zona**

I posti auto di cui trattasi sono posti all'interno di piano seminterrato destinato a autorimessa pertinenziale. L'edificio di nuova costruzione, realizzato tra gli anni 2007-2011, risulta a destinazione prettamente commerciale e direzionale; lo stesso è posto in prossimità di vaste aree a parcheggio sia libero che di pertinenza.

**1.3 - Collegamento viario**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è ubicato nella parte est della città di Siena, in viale Toselli, a poca distanza dal centro storico e nelle vicinanze della stazione ferroviaria; la zona è facilmente raggiungibile in auto ed a piedi dai numerosi parcheggi pubblici e privati dislocati nelle immediate vicinanze.

**1.4 - Fungibilità**

Il compendio non risulta destinabile ad altre funzioni se non quella a parcheggio, secondo quanto previsto dalla concessione edilizia originaria e dal Piano Operativo del comune di Siena.

**1.5 - Consistenza e caratteristiche generali**

A seguito dell'attività ricognitiva condotta per l'intero complesso edilizio nell'abito della procedura



fallimentare per assolvere agli obblighi di legge per ciò che riguarda i parcheggi pertinenziali (ai sensi della L.122/89) ed i parcheggi di relazione (ai sensi dell'art.40 del R.U. del comune di Siena), ad ogni unità immobiliare a destinazione direzionale/commerciale/artigianale sono stati assegnati i rispettivi posti auto pertinenziali in prevalenza (ubicati in autorimessa) e posti auto di relazione (per la maggior parte esterni su BCNC, in uso).

Il tutto come riportato nelle planimetrie a seguire approvate in sede di assemblea straordinaria di condominio, tenutasi in data 20/02/2019.

Il complesso di viale Toselli, caratterizzato dalla presenza di n.27 posti auto complessivi ubicati in autorimessa pertinentialmente legati ai sensi della L.122/89 alle unità immobiliari dell'edificio cui appartengono.

Tali n.27 posti auto (catastalmente individuati al Foglio 43 Particella 1407 Subalterni 60,61,62,63,122 (Lotto 16), Subalterni 66,123,124 (Lotto 17), Subalterni 67,125,126 (Lotto 18), Subalterni 135 (Lotto 19), Subalterni 113,114,115 (Lotto 20), Subalterni 132,133,134 (Lotto 21), Subalterni 136,137 (Lotto 22), Subalterni 152,153,154,155 (Lotto 23), Subalterni 168,169,170 (Lotto 24)), risultavano necessari alle unità immobiliari di proprietà di terzi presenti all'interno del complesso e non risultavano alienabili se non a tali soggetti, cui risultano in parte già "assegnati" nell'atto di identificazione catastale originario poi riconfermati in sede di perizia.

Gli stessi non sono stati quindi oggetto di stima e procedura nelle precedenti fasi di vendita giudiziaria.

### **1.6 - Descrizione**

I posti auto di cui trattasi, a seguito alla complessa attività ricognitiva condotta per l'intero complesso edilizio nell'ambito della procedura fallimentare, assolvono agli obblighi di legge per ciò che riguarda i parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89. I posti auto oggetto della presente relazione sono situati nell'autorimessa coperta al piano interrato e su di essi vige il vincolo di pertinenzialità rispetto alle unità principali presenti nell'edificio.

L'autorimessa di cui trattasi ha due ingressi principali condominiali, uno pedonale (dal P1) e l'altro carrabile, che si affacciano su Viale Toselli 94 e due pedonali di servizio: uno al piano terra da via dell'Artigianato e l'altro dalla strada di collegamento tra il i due livelli del piazzale condominiale (resede a comune di cui al sub. 10 quale B.C.N.C.). All'ingresso pedonale principale si accede attraverso una porta a vetri, con tre ante e telaio in alluminio. Al suo interno troviamo subito un largo corridoio (oltre 4 ml), illuminato da luce naturale, con pavimento e battiscopa in travertino e

pareti tinteggiate di bianco. Sul suo fianco sinistro sono presenti le cassette postali di tutte le unità. Alla fine del corridoio, si arriva alla scala (sempre in travertino e larga circa 1,5 m) e all'ascensore condominiale. Per raggiungere l'autorimessa basta scendere due piani.

All'ingresso carrabile si arriva dopo aver sceso un rampa a doppio senso di marcia. Il cancello automatizzato è costituito da due ante, con telaio in ferro e riempimento con rete metallica a maglie quadrate. Al suo interno l'autorimessa si presenta in pianta come due rettangoli in aderenza e sfalsati tra loro.

Il pavimento, che si presenta integro ed in sufficiente stato di manutenzione, è in battuto di cemento con trattamento antiusura, i divisori sono costituiti da mattoni in cemento, le porte di accesso sono di tipo REI e il soffitto, tutto alla solita altezza, è in latero-cemento.

L'autorimessa è ben areata: lungo tutto il lato nord-est è percorsa da uno scannafosso e il cancello è grigliato. L'interrato è in buono stato conservativo e le condizioni igieniche risultano buone e non sono stati riscontrati particolari fenomeni di incuria e/o degrado.

Il compendio immobiliare, come già detto in sufficiente stato conservativo, ben si adatta alle attuali richieste del mercato immobiliare. Pertanto, date le potenzialità e le soddisfacenti condizioni d'uso, lo stesso potrà sicuramente risultare di interesse commerciale stante anche la buona localizzazione geografica che lo pone in spazi prettamente direzionali e artigianali e nelle immediate vicinanze del centro storico di Siena.

## 2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta così censito:

### 2.1 - Catasto Fabbricati

Foglio di mappa 43 del comune di Siena.

Titolarità	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 100/100	43	1407	60	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	61	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	62	Zona 001 Cat.C/6	04	13 m <sup>2</sup>	Euro: 42,97
Proprieta' per 100/100	43	1407	63	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	66	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	67	Zona 001 Cat.C/6	04	13 m <sup>2</sup>	Euro: 42,97

## Enrica Burroni | Architetto

Studio Via della Pace, n. 65 53100 Siena  
E-mail enrica.burroni@virgilio.it enrica.burroni@gmail.com  
PEC enrica.burroni@pec.architettisiena.it  
tel. ufficio +0577 378486 cell. +393493408954



CERTIFICATO n° 01123  
Esperto Valutatore Immobiliare

Proprieta' per 100/100	43	1407	113	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	114	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	115	Zona 001 Cat.C/6	04	21 m <sup>2</sup>	Euro: 69,41
Proprieta' per 100/100	43	1407	122	Zona 001 Cat.C/6	04	11 m <sup>2</sup>	Euro: 36,36
Proprieta' per 100/100	43	1407	123	Zona 001 Cat.C/6	04	11 m <sup>2</sup>	Euro: 36,36
Proprieta' per 100/100	43	1407	124	Zona 001 Cat.C/6	04	11 m <sup>2</sup>	Euro: 36,36
Proprieta' per 100/100	43	1407	125	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	126	Zona 001 Cat.C/6	04	11 m <sup>2</sup>	Euro: 36,36
Proprieta' per 100/100	43	1407	132	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	133	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	134	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	135	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	136	Zona 001 Cat.C/6	04	13 m <sup>2</sup>	Euro: 42,97
Proprieta' per 100/100	43	1407	137	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	152	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	153	Zona 001 Cat.C/6	04	14 m <sup>2</sup>	Euro: 46,27
Proprieta' per 100/100	43	1407	154	Zona 001 Cat.C/6	04	13 m <sup>2</sup>	Euro: 42,97
Proprieta' per 100/100	43	1407	155	Zona 001 Cat.C/6	04	13 m <sup>2</sup>	Euro: 42,97
Proprieta' per 100/100	43	1407	168	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66
Proprieta' per 100/100	43	1407	169	Zona 001 Cat.C/6	04	13 m <sup>2</sup>	Euro: 42,97
Proprieta' per 100/100	43	1407	170	Zona 001 Cat.C/6	04	12 m <sup>2</sup>	Euro: 39,66

Le planimetrie catastali, elaborate a seguito di frazionamento, risultano allineate allo stato dei luoghi rinvenuto. Si evidenzia che l'unità intestata alla soc. Il Bagnolone srl di cui al Foglio 43 Particella 1407, Subalterno 68 (Zona 001, Cat.C/6, Classe 04, di 12 mq e rendita catastale di Euro 39,66), risulta inserita in atto di compravendita dell'unità principale di cui al sub.48.

Sarà quindi necessario aggiornare la situazione catastale di intestazione del suddetto sub. 68 (da intestare al medesimo soggetto proprietario del sub.48 in virtù dell'atto di provenienza di cui al Rep. 42340/2010 a rogito del Notaio Mandarinini).

### 3 - AGIBILITA'

Presso l'archivio del comune di Siena è stato rinvenuto il seguente certificato di agibilità:

- in data 27/07/2009 l'architetto Lotti Flavio e il geometra Santini Silo certificavano l'agibilità dell'immobile di cui alla pratica edilizia n. 41785/07 - SUAP del 03/01/2007.

## **4 - SISTEMA DELLE CONFORMITA'**

### **4.1 - Situazione urbanistica**

Nell'estratto del P.O. approvato con Delibera n. 216 del 25/11/2021 il Consiglio Comunale e Variante di aggiornamento del Piano Strutturale ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

L'unità risulta allineata urbanisticamente al P.O. approvato (Piano Operativo).

### **4.2 - Situazione edilizia**

Il compendio immobiliare risulta allineato ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di Siena. Il fabbricato oggetto della presente relazione valutativa è stato costruito in più fasi con la prima concessione che risale all'anno 2007. Presso l'archivio del comune di Siena sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

*P.E. 41785/Suap del 03/01/2007 – Permesso a Costruire per la realizzazione di fabbricato artigianale-commerciale-direzionale (comprensiva di agibilità del 27/07/2009 per livelli dal terra al terzo)*

*P.E. 45159/Suap del 05/02/2007 – Permesso a Costruire in variante alla P.E. 41785/Suap per la realizzazione di piano interrato (comprensiva di agibilità del 28/07/2011 per livello interrato)*

*P.E. 47862/Suap del 09/07/2007 – D.I.A. variante in corso d'opera alla p.e. 41785/SUAP e successiva 45159/SUAP*

*P.E. 49606/Suap del 31/07/2008 – D.I.A. Ambientale, variante alle pratiche precedenti*

*P.E. 51315/Suap del 07/03/2009 – (Variante alla P.E. 41785/suap) – Modifiche interne ed esterne a fabbricato esistente per la realizzazione di autorimessa al piano interrato – Legge 122/89*

*Sono stati realizzati 72 posti auto nell'interrato in aggiunta ai 127 esterni per un totale di 199 posti auto. (parte dei posti esterni sono in uno spazio appartenente ad un'altra area di trasformazione)*

*P.E. 53985/Suap del 24/06/2010 – Proroga alla P.E.. 41785/SUAP*

*P.E. 55262/Suap del 17/06/2010 - Modifiche interne ai sub. 45 e 49 (ex 21 e 22)*

*Viene realizzata la divisione interna tra le due unità, commerciale e artigianale, già separate catastalmente.*

*P.E. 55839/Suap del 30/08/2010 – Variante finale alla P.E. 55262/SUAP*

*P.E. 55853/Suap del 30/08/2010 – Cambio di intestazione alla P.E. 55262/SUAP*

*P.E. 56625/Suap del 17/11/2010 – D.I.A. per realizzazione di modifiche interne ad una unità immobiliare  
L'intervento è riferito al sub. 48*

*P.E. 56924/Suap del 22/12/2010 – (Variante alla P.E. 41785/suap)*

*Scorporo dalla concessione 41785/suap del sub. 48 e cambio destinazione d'uso da commerciale ad artigianale con modifiche interne.*

*P.E. 57482Suap del 02/03/2011 – Variante alla P.E. 56625/Suap – Variazioni interne ART 142 L.R. 1/2005*

*P.E. 57501Suap del 02/032/2011 – Cambio d'uso da artigianale a commerciale di una porzione  
Il cambio d'uso da artigianale a commerciale riguarda il sub. 49.*

## Enrica Burroni | Architetto

Studio Via della Pace, n. 65 53100 Siena  
E-mail enrica.burroni@virgilio.it enrica.burroni@gmail.com  
PEC enrica.burroni@pec.architettisiena.it  
tel. ufficio +0577 378486 cell. +393493408954



CERTIFICATO n° 01123  
Esperto Valutatore Immobiliare

*P.E. 57590/Suap del 09/03/2011 – Permesso a Costruire, Rinnovo della P.E. 41785/SUAP e successive varianti*

*P.E. 58577/Suap del 24/06/2011 - (Variante alla P.E. 57590/suap) – Modifiche nella distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso*

*Cambio di destinazione d'uso da Artigianale a Direzionale del Sub. 50 – piano primo*

*P.E. 59486Suap del 12/10/2011 – S.C.I.A. per Manutenzione Straordinaria*

*L'intervento è riferito al sub. 101*

*P.E. 60098/Suap del 20/12/2011 – (Variante finale parziale della P.E. 57590/suap)*

*Diversa distribuzione degli spazi interni del sub. 76*

*P.E. 60140Suap del 27/12/2011 – S.C.I.A. per Divisione in due locali direzionali*

*L'intervento è riferito ai sub. 79 e 80*

*P.E. 62282/Suap del 03/08/2012 – S.C.I.A. per Modifiche interne*

*P.E. 62855/Suap del 10/10/2012 – S.C.I.A. in Variante alla P.E. 62282/Suap*

*P.E. 63893/Suap del 04/02/2013 – (Variante finale parziale della P.E. 57590/suap)*

*Diversa distribuzione degli spazi interni del sub. 75*

*P.E. 67516/Suap del 14/03/2014 – (S.C.I.A. - Variante in c.o. alla P.E. 57590/Suap) – Cambio d'uso da artigianale a commerciale con modifiche interne*

*Cambio di destinazione d'uso da Artigianale a Commerciale del Sub. 88 - piano terra*

*P.E. 69856/Suap del 21/11/2014 – (S.C.I.A. - Variante parziale in c.o. alla P.E. 57590/Suap) – Parziale cambio d'uso da artigianale a direzionale con modifiche interne e frazionamento unità artigianale*

*Cambio di destinazione d'uso da Artigianale a Direzionale del Sub. 94 - piano terra*

*P.E. 70350/Suap del 20/01/2015 – Variante finale alla P.E. 57590/Suap del 17/05/2011 e alla P.E. 69856/Suap del 21/11/2014*

*P.E. 72525 del 01/10/2015 – (C.I.L.A. - Manutenzione straordinaria) – Cambio d'uso da direzionale a commerciale con modifiche interne*

*Cambio di destinazione d'uso da Direzionale a Commerciale del Sub. 101 – piano primo*

### 4.3 - Conformità impianti

L'unità immobiliare oggetto di relazione di stima è dotata dei seguenti impianti:

- ✓ Elettrico
- ✓ Antincendio

Gli impianti risultano essere allacciati alle rispettive forniture. Essi risultano visibilmente in sufficiente stato manutentivo, ma ad oggi non è possibile stabilire il loro funzionamento.

## 5 - CONVENZIONI E VINCOLI

### 5.1 - Convenzioni Urbanistiche

Non sono state reperite convenzioni urbanistiche eccezion fatta dei seguenti atti:

- atto unilaterale d'obbligo per intervento edilizio n. 41224 del 04/03/2010, dove la società "il Bagnolone srl" si impegnava ed si obbligava nei confronti del comune di Siena a vincolare pertinenzialmente i posti auto da realizzare;

- atto di identificazione catastale n. 43232 del 29/07/2011 dove, nel caso specifico dell'ufficio di cui trattasi (vecchio sub. 16, già frazionato in sub. 79 e 80), l'autorimessa in viale Toselli di proprietà del "Bagnolone srl" (foglio 43, part. 1407, vecchio sub. 72 già frazionato in sub. 96-97 poi successivamente frazionato in singoli posti auto nell'ambito della procedura fallimentare), veniva vincolata pertinenzialmente all'unità immobiliare.

- modifica atto di identificazione catastale del 23/08/2019 quale modifica di atto unilaterale d'obbligo per intervento edilizio e del relativo atto di identificazione catastale conseguentemente all'attività ricognitiva svolta nell'ambito della procedura fallimentare, con cui a ciascuna unità è stata assegnata una proporzionale quota di parcheggi (pertinenziali)<sup>1</sup>. Nel caso specifico i n.6 parcheggi pertinenziali collegati all'ufficio (facenti parte del presente Lotto 1 di vendita) sono stati individuati in area esterna scoperta di proprietà esclusiva del "Bagnolone srl" (dal punto di vista urbanistico solo n.3 risultano parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89, i rimanenti n.3 posti auto sono di relazione come indicato all'art.40 delle NTA del RU e strettamente connessi alla destinazione direzionale dell'unità immobiliare principale).

## **5.2 - Vincoli**

L'area non risulta assoggettata a vincolo idrogeologico mentre, come gran parte del territorio senese, è vincolata ai sensi del Dlgs 42/04:

- Vincolo paesaggistico: legge n.1497/1939; D.lgs. 42/2004 art. 136: immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

## **6 - PREGIUDIZI**

### **6.1 - Provenienza/Storico**

Come da allegata certificazione notarile. Si evidenzia che l'unità principale di cui al sub.48 risulta già intestatario di un posto auto, individuato nel sub.68, compravenduto come da atto del Notaio A.Mandarini di cui al Rep. 42340/2010) ma allo stato odierno, catastalmente intestato alla società fallita.

### **6.2 - Iscrizioni, trascrizioni, patti vincoli, servitù**

Come da allegata certificazione notarile.

### **6.3 - Situazione locativa**

Il compendio immobiliare attualmente risulta libero.

### **6.4 - Situazione condominiale**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano inserite all'interno di un condominio, la cui gestione amministrativa è tenuta dallo studio Perugini e nello specifico dal Signor Paolo Tiezzi, con sede in Siena, via

<sup>1</sup> I parcheggi di relazione, fatta eccezione per l'unità in oggetto, sono stati rinvenuti nell'area a comune rappresentata da BCNC a tutte le unità facenti parte del complesso di cui trattasi.

## Enrica Burroni | Architetto

Studio Via della Pace, n. 65 53100 Siena  
E-mail enrica.burroni@virgilio.it enrica.burroni@gmail.com  
PEC enrica.burroni@pec.architettisiena.it  
tel. ufficio +0577 378486 cell. +393493408954



CERTIFICATO n° 01123  
Esperto Valutatore Immobiliare

della Lizza 8.

### 7 - DIVISIBILITA'

In base alle considerazioni di cui sopra, anche alla stregua dello stato morfologico del bene, si ritiene che vi siano i presupposti per dividere il compendio oggetto di indagine valutativa nei seguenti lotti di vendita per le unità catastalmente individuate al Foglio 43 Particella 1407 del comune di Siena ai seguenti subalterni:

- SUBALTERNI 60,61,62,63,122 (LOTTO 16)
- SUBALTERNI 66,123,124 (LOTTO 17)
- SUBALTERNI 67,125,126 (LOTTO 18)
- SUBALTERNI 135 (LOTTO 19)
- SUBALTERNI 113,114,115 (LOTTO 20)
- SUBALTERNI 132,133,134 (LOTTO 21)
- SUBALTERNI 136,137 (LOTTO 22)
- SUBALTERNI 152,153,154,155 (LOTTO 23)
- SUBALTERNI 168,169,170 (LOTTO 24)

### 8 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la stima del bene ci si è avvalsi del contributo di operatori della piazza, dell'analisi degli annunci economici della zona e della consultazione dell'osservatorio dell'agenzia del territorio.

Il compito del consulente estimatore giudiziario è quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione. Solo l'esperto valutatore saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo. Non ultima poi, la situazione contingente del mercato, assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati anche in questo caso tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile.

Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. Le stime che seguono devono in ogni caso intendersi a corpo e non a misura. I posti auto sono stimati nel valore di mercato unitario di €/mq 400,00 in considerazioni delle analisi di micromercato locale e delle valutazioni riferite alle unità principali a destinazione commerciale e direzionale cui sono collegati con applicazione di una decurtazione del 3%. La valutazione è quindi così sintetizzabile in base ai singoli subalterni:

LOTTO DI VENDITA (procedura fallimentare)	Individ. Catastale del posto auto (F.43 P.1407)	Superficie ragguagliata	Prezzo unitario abbattuto del 3% (*)	Prezzo totale (valore a base d'asta)	Assegnazione a unità principale ai sensi della L 122/89 come da ricognizione approvata in Assemblea di Condominio
		mq	€/mq	€	
LOTTO 16	sub. 60	12,50	388	4.850,00 €	Sub. 23
	sub. 61	12,50	388	4.850,00 €	
	sub. 62	12,00	388	4.656,00 €	
	sub. 63	12,20	388	4.733,60 €	
	sub. 122	11,30	388	4.384,40 €	
LOTTO 17	sub. 66	12,50	388	4.850,00	Sub.45
	sub. 123	11,00	388	4.268,00	
	sub. 124	11,30	388	4.384,40	
LOTTO 18	sub. 67	13,30	388	5.160,40	Sub.49
	sub. 125	12,00	388	4.656,00	
	sub. 126	11,00	388	4.268,00	
LOTTO 19 <sup>2</sup>	sub. 135	12,40	388	4.811,20	Sub.48
LOTTO 20	sub. 113	12,50	388	4.850,00	Sub.20 (che ha già di proprietà acquistati da Bagnolone i sub.64 e 65)
	sub. 114	12,50	388	4.850,00	
	sub. 115	12,60	388	4.888,80	
LOTTO 21	sub. 132	11,80	388	4.578,40	Sub.50 (che ha già di proprietà acquistati da Bagnolone i sub.56,57,58,59)
	sub. 133	12,40	388	4.811,20	
	sub. 134	12,40	388	4.811,20	
LOTTO 22	sub. 136	12,90	388	5.005,20	Sub.24(che ha già di proprietà acquistati da Bagnolone i sub.55)
	sub. 137	11,80	388	4.578,40	
LOTTO 23	sub. 152	12,40	388	4.811,20	Sub. 18 (che ha già di proprietà acquistati da Bagnolone i sub.54)
	sub. 153	13,50	388	5.238,00	

<sup>2</sup> Si evidenzia che l'unità principale di cui al sub.48 risulta già intestatario di un posto auto, individuato nel sub.68, compravenduto come da atto del Notaio A.Mandarini di cui al Rep. 42340/2010)

**Enrica Burroni | Architetto**

Studio Via della Pace, n. 65 53100 Siena  
 E-mail enrica.burroni@virgilio.it enrica.burroni@gmail.com  
 PEC enrica.burroni@pec.architettisiena.it  
 tel. ufficio +0577 378486 cell. +393493408954



CERTIFICATO n° 01123  
 Esperto Valutatore Immobiliare

	sub. 154	12,80	388	4.966,40	Sub.80
	sub. 155	13,30	388	5.160,40	
LOTTO 24	sub. 168	12,20	388	4.733,60	
	sub. 169	12,90	388	5.005,20	
	sub. 170	12,00	388	4.656,00	

Nella valutazione eseguita per ogni singolo posto auto (corrispondente al rispettivo subalterno), coerentemente alle precedenti vendite di beni similari, è stato applicato un coefficiente di apprezzamento stante la buona localizzazione geografica e due coefficienti di deprezzamento per le particolari condizioni economiche nazionali e soprattutto del territorio comunale senese ed in generale di tutta la zona del senese; ai fini della determinazione del valore della piena proprietà, come detto in precedenza, è necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 3% per equilibrare alcuni aspetti nocivi alla veloce e redditizia alienazione del bene, ovvero:

- (3%) abbattimento forfettario inerente l'assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie<sup>3</sup>/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato;

Alla stregua di quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale per ogni singolo lotto di vendita di cui alla presente relazione:

**Lotto 16 (VALORE PIENA PROPRIETA' sub. 60,61,62,63,122) ARROTONDATO PER DIFETTO**

**TOTALE EURO 23.470,00 €**

(ventitremilaquattrocentosettantaeuro/oo)

**Lotto 17 (VALORE PIENA PROPRIETA' sub. 66,123,124) ARROTONDATO PER DIFETTO**

**TOTALE EURO 13.500,00€**

(tredicimilacinquecentoeuro/oo)

<sup>3</sup> Artt. 571/2 c.p.c. e 107-ter l.f. (modificati dalla Legge di conversione 132/2015).

**Enrica Burroni | Architetto**

Studio Via della Pace, n. 65 53100 Siena  
E-mail enrica.burroni@virgilio.it enrica.burroni@gmail.com  
PEC enrica.burroni@pec.architettisiena.it  
tel. ufficio +0577 378486 cell. +393493408954



CERTIFICATO n° 01123  
Esperto Valutatore Immobiliare

**Lotto 18 (VALORE PIENA PROPRIETA' sub. 67,125,126) ARROTONDATO PER DIFETTO**

**TOTALE EURO 14.000,00€**

(quattordicimilaeuro/oo)

**Lotto 19 (VALORE PIENA PROPRIETA' sub. 135) ARROTONDATO PER DIFETTO**

**TOTALE EURO 4.800,00€**

(quattromilaottocentoeuro/oo)

**Lotto 20 (VALORE PIENA PROPRIETA' sub. 113,114,115) ARROTONDATO PER DIFETTO**

**TOTALE EURO 14.580,00€**

(quattordicimilacinquecentottantaeuro/oo)

**Lotto 21 (VALORE PIENA PROPRIETA' sub. 132,133,134) ARROTONDATO PER DIFETTO**

**TOTALE EURO 14.200,00€**

(quattordicimiladuecentoeuro/oo)

**Lotto 22 (VALORE PIENA PROPRIETA' sub. 136,137) ARROTONDATO PER DIFETTO**

**TOTALE EURO 9.580,00€**

(novemilacinquecentottantaeuro/oo)

**Lotto 23 (VALORE PIENA PROPRIETA' sub. 152,153,154,155) ARROTONDATO PER DIFETTO**

**TOTALE EURO 20.170,00€**

(ventimilacentosettantaeuro/oo)

**Enrica Burroni | Architetto**

Studio Via della Pace, n. 65 53100 Siena  
E-mail enrica.burroni@virgilio.it enrica.burroni@gmail.com  
PEC enrica.burroni@pec.architettisiena.it  
tel. ufficio +0577 378486 cell. +393493408954



CERTIFICATO n° 01123  
Esperto Valutatore Immobiliare

**Lotto 24 (VALORE PIENA PROPRIETA' sub. 168,169,170) ARROTONDATO PER DIFETTO**

**TOTALE EURO 14.390,00€**

(quattordicimilatrecentonovantaeuro/oo)

Siena, 22/11/2021

In fede  
Arch. Enrica Burroni

