

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 118/2016

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE

Siena, lì 07.01.24

II CTU
Geom. Simonetta Cresti





LOTTO 1



LOTTO 2





LOTTO 3



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 7
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 9
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 16
4)Elenco formalità pregiudizievoli	Pag. 20
5) Descrizione immobili	Pag. 21
6) Formazione dei lotti di vendita	Pag. 59
7) LOTTO n.1	Pag. 61
8) LOTTO n.2	Pag. 62
9) LOTTO n.3	Pag. 65



1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione prima udienza del 22.01.2017 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell' Esecuzione Immobiliare n. 118/2016 ponendomi i quesiti di rito, relativi agli immobili oggetto di pignoramento

di seguito descritti :

- 1)Diritto di proprietà pari a 1/1 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via Giuseppe Garibaldi , censito al C.F. di detto comune F° 30, p.Illa 178, Sub. 47, cat. C/2;
- 2) Diritto di proprietà pari a 1/1 di porzione di immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), loc. Il Roccolo , censito al C.T. di detto comune F° 21, p.Illa 713
- 3) Diritto di proprietà pari a 1/1 di terreno sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), loc. Il Roccolo , censito al C.T. di detto comune F° 21, p.Illa 830
- 4) Diritto di proprietà pari a 1/1 di terreno sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), loc. Il Roccolo , censito al C.T. di detto comune F° 21, p.Illa 832
- 5) Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.F. di detto comune F° 21, p.Illa 433 Sub.1 e 6 (graffati), cat.A/3
- 6) Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.F. di detto comune F° 21, p.Illa 433 Sub.2 e7 (graffati), cat.A/3
- 7) Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.F. di detto comune F° 21, p.Illa 433 Sub.3 cat.C/6
- 8) Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.F. di detto comune F° 21, p.Illa 433 Sub.4 cat.C/6



9) Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 del terreno sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.T. di detto comune F° 21, p.lla 914

10) Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 del terreno sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.T. di detto comune F° 21, p.lla 915

11) Diritto di proprietà superficaria pari a 1/1 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.F. di detto comune F° 32, p.lla 298, Sub.8, cat.C/6

1-Prestato giuramento, la scrivente ha verificata preliminarmente la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nei pignoramenti immobiliari.

2-Non sono state rilevate carenze nella documentazione versata in atti.

3-Variazioni identificativi catastali

Si evidenzia che:

A)Con atto di divisione
a favore e contro i Sigg.

....., veniva assegnata:

- al Sig. la piena proprietà della porzione di fabbricato allo stato grezzo da cielo a terra che insisteva al C.T. F°21 p.lla 713/a nonché la piena proprietà di due porzioni di terreno di pertinenza rispettivamente censite al C.T. F°21 p.lla 830 , p.lla 832,p.lla 705

-all Sig. la piena proprietà della porzione di fabbricato allo stato grezzo da cielo a terra che insisteva al C.T. F°21 p.lla 713/b nonché la piena proprietà di due porzioni di terreno di pertinenza rispettivamente censite al C.T. F°21 p.lla 824 e p.lla 831

B) con TIPO MAPPALE del 28/02/1992 in atti dal 11/03/1992TM 5899/92 (n. 20192.2/1992) gli immobili censiti al C.T. del Comune di San Quirico d'Orcia, F° 21 , p.lla 705, 830 e 832 venivano soppressi ed accorpati alla p.lla 713 del F°21.



C) Con denuncia per costituzione in atti dal 11/03/1992 (n. 15127/1992) l'edificio veniva censito al C.F. del Comune di San Quirico d'Orcia. La porzione di proprietà esclusiva del Sig. _____ assumeva gli identificativi catastali seguenti:

1-F° 21 p.IIa 713 Sub. 1, 5 (graffati) Appartamento ai piani S1-T-1° con resede esclusivo

2-F° 21 p.IIa 713 Sub. 3 e 7 (graffati) Garage al p.S1 con rampa di accesso

3- F° 21 p.IIa 713 Sub. 9 –resede esclusivo al Sub. 1

D) Con denuncia di VARIAZIONE del 07/05/2003 protocollo n. 107564 in atti dal 07/05/2003 per DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 57045.1/2003) venivano soppressi gli immobili censiti al F°21 p.IIa 713 Sub. 1,5,9,3 e 7 e costituiti gli immobili:

1- F° 21, p.IIa 713, Sub. 10 cat. A/7, cl.U, vani 7,5 , sup.cat. mq. 163, R.€. 1.142,66

2- F° 21, p.IIa 713, Sub. 11 , cat. A/3, cl.U, vani 3 , sup.cat. mq. 56, R.€. 201,42

3-F°21, p.IIa 713, Sub. 12 e 7 (graffati), cat. C/6, cl. 3, mq.19, s.c.mq.23, R.€. 29,44

4 - F°21, p.IIa 713, Sub. 13 B.C.N.C. (ex Sub.5)

5-F°21, p.IIa 713, Sub. 14 B.C.N.C. (ex Sub.9)

4- Dalle indagini esperite presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Quirico d'Orcia è emerso che il debitore è residente nell'immobile pignorato situato in San Quirico d'Orcia ,

2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

1-Magazzino al p.S2 del fabbricato sito in San Quirico d'Orcia, Via Giuseppe Garibaldi angolo Via Sano Di Pietro

C.F.-F° 30, p.IIa 178, Sub.47 , C/2 ,cl.1,mq. 15, s.c. mq. 17,R.€. 10,07

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del 15.06.2004 prot. SI0060673 in atti (n.8701.1/2004) con la quale venivano soppressi gli immobili predecessori Sub. 9,20,23,24 della p.IIa 178.

Verifica conformità catastale



Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Intestazione catastale:

-

..... Prop.per 1/1 in regime di separazione dei beni

UTILITA' COMUNI

- a)F° 30, p.IIa 178, Sub. 3 –B.C.N.C. a tutti i subalterni (locale contatori)
- b)F° 30, p.IIa 178, Sub. 7- BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 61, 62, 73, 74,75,76,77,65,67,68,69,70,71,72,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,47,48,49,50,51,52 ,53,54,55,58 (ascensore)
- c)F°30, p.IIa 178,Sub. 8- BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 3, 32, 33, 34, 35,36,37,38,39,40,41,42,43,47,73,74 (rampa)
- d)F°30, p.IIa 178,Sub.10 - BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI (disimpegno)
- e)F°30,p.IIa 178,Sub. 12- RESEDE COMUNE AI SUBALTERNI 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41,42,43,47,73,74 (corte)
- f)F° 30, p.IIa 178, Sub. 28- BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 29, 32, 33, 34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,47,73,74 (spazio di manovra)

2-Abitazione in villino posta ai p. S1-T-1° del fabbricato di Via Simone Martini n. 30

San Quirico d'Orcia (SI)

C.F.- F° 21, p.IIa 713, Sub. 10 cat. A/7,cl.U, vani 7,5 , sup.cat. mq. 163, R.€. 1.142,66

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 07/05/2003 protocollo n. 107564 in atti dal 07/05/2003 per DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 57045.1/2003) con la quale veniva soppresso l'immobile predecessore censito al C.F. F° 21 p.IIa 713 Sub. 1,5,9 a sua volta costituito con denuncia per costituzione in atti dal 11/03/1992 (n. 15127/1992).

Verifica conformità catastale



Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Intestazione catastale:

-

Prop.Sub.1 e 3

- {

Prop. Sub. 2 e 4

3-Abitazione di tipo economico posta al p. T del fabbricato di Via Simone Martini n. 32 San Quirico d'Orcia (SI)

C.F.- F° 21, p.lla 713, Sub. 11 , cat. A/3, cl.U, vani 3 , sup.cat. mq. 56, R.€. 201,42

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 07/05/2003 protocollo n. 107564 in atti dal 07/05/2003 per DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 57045.1/2003) con la quale veniva soppresso l'immobile predecessore censito al C.F. F° 21 p.lla 713 Sub. 1,5,9 a sua volta costituito con denuncia per costituzione in atti dal 11/03/1992 (n. 15127/1992).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Intestazione catastale:

-

Prop.Sub.1 e 3

-

Prop. Sub. 2 e 4

4- Garage posto al p. S1 del fabbricato di Via Simone Martini n. 30 San Quirico d'Orcia (SI)

C.F. - F°21, p.lla 713,Sub. 12 e 7(graftati), cat. C/6, cl. 3, mq.19, s.c.mq.23, R.€. 29,44

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 07/05/2003 protocollo n. 107564 in atti dal 07/05/2003 per DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 57045.1/2003) con la quale veniva soppresso



l'immobile predecessore censito al C.F. F° 21 p.IIa 713 Sub. 3 e 7 a sua volta costituito con denuncia per costituzione in atti dal 11/03/1992 (n. 15127/1992).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Intestazione catastale:

Prop.Sub.1 e 3

-

Prop. Sub. 2 e 4

5-Resede al p.T. del fabbricato di Via Simone Martini n. 30 San Quirico d'Orcia (SI)

C.F.- F°21, p.IIa 713,Sub. 13 B.C.N.C.

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 07/05/2003 protocollo n. 107564 in atti dal 07/05/2003 per DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 57045.1/2003) con la quale veniva soppresso l'immobile predecessore censito al C.F. F° 21 p.IIa 713 Sub. 5 (resede esclusivo del Sub.1) a sua volta costituito con denuncia per costituzione in atti dal 11/03/1992 (n. 15127/1992).

6-Resede al p.T. del fabbricato di Via Simone Martini n. 30 San Quirico d'Orcia (SI)

C.F.- F°21, p.IIa 713,Sub. 14 B.C.N.C.

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 07/05/2003 protocollo n. 107564 in atti dal 07/05/2003 per DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 57045.1/2003) con la quale veniva soppresso l'immobile predecessore censito al C.F. F° 21 p.IIa 713 Sub. 9 (resede esclusivo del Sub.1) a sua volta costituito con denuncia per costituzione in atti dal 11/03/1992 (n. 15127/1992).

7- Abitazione di tipo economico situata al p.S1-T-1° del fabbricato posto in San Quirico d'Orcia, Via S. Caterina da Siena n. 7/A



C.F. F° 21, p.lla 433, Sub.1 e Sub.6(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 170, R.€. 503,55

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia per COSTITUZIONE in atti dal 11/03/1992 (n. 15128/1992)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta che la planimetria catastale dell'unità immobiliare non è rispondente allo stato dei luoghi.

Non si procede all'aggiornamento catastale in quanto l'immobile non è conforme ai titoli edilizi abilitativi.

Intestazione catastale:

-

Proprieta` per 500/1000

-

Proprieta` per 500/1000

-

Usufrutto per 1000/1000

8- Abitazione di tipo economico situata ai p.S1-T-1° del fabbricato posto in San Quirico d'Orcia, Via S. Caterina da Siena n. 7

C.F. F° 21, p.lla 433, Sub.2 e Sub.7(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 173, R.€. 503,55

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia per COSTITUZIONE in atti dal 11/03/1992 (n. 15128/1992)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta che la planimetria catastale dell'unità immobiliare non è rispondente allo stato dei luoghi. Non si procede all'aggiornamento catastale in quanto l'immobile non è conforme ai titoli edilizi abilitativi.

Intestazione catastale:

-

Proprieta` per 500/1000



-

Proprieta` per 500/1000

-

Usufrutto per 1000/1000

9- Garage al p.S1 del fabbricato posto in San Quirico d'Orcia, Via S. Caterina da Siena n. 7

C.F. F° 21, p.IIIa 433, Sub.3 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 68, R.€. 83,92

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia per COSTITUZIONE in atti dal 11/03/1992 (n. 15128/1992) alla quale segue VARIAZIONE del 20/09/2016 protocollo n. SI0052741 in atti dal 20/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.21113.1/2016)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta che la planimetria catastale dell'unità immobiliare non è rispondente allo stato dei luoghi. Non si procede all'aggiornamento catastale in quanto l'immobile non è conforme ai titoli edilizi abilitativi.

Intestazione catastale:

-

Proprieta` per 500/1000

-

Proprieta` per 500/1000

-

Usufrutto per 1000/1000

10- Garage al p.S1 del fabbricato posto in San Quirico d'Orcia, Via S. Caterina da Siena n. 7

C.F. F° 21, p.IIIa 433, Sub.4 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 65, R.€. 83,92

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia per COSTITUZIONE in atti dal 11/03/1992 (n. 15128/1992)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta che la planimetria catastale dell'unità immobiliare è rispondente allo stato dei luoghi.

Intestazione catastale:

E.I. Rg.118/2016 Tribunale di Siena



-

Proprieta` per 500/1000

-

Proprieta` per 500/1000

-

Usufrutto per 1000/1000

UTILITA' COMUNI agli immobili N. 7,8,9,10

Costituisce B.C.N.C. a tutti i subalterni il cortile comune privo di identificativo catastale

11-Appezamento di terreno agricolo ubicato in San Quirico d'Orcia, Via S. Caterina da Siena

C.T.-F° 21, p.IIa 914, seminativo, cl.3, mq.24, RD €. 0,04, RA €. 0,02

Il mappale trae origine da TIPO MAPPALE del 28/02/1992 in atti dal 11/03/1992TM 5899/92 (n. 20192.4/1992) con il quale veniva soppresso l'immobile predecessore censito al C.T. F° 21, p.IIa 825

Intestazione catastale:

-

Proprieta` per 500/1000

-

Proprieta` per 500/1000

-

Usufrutto per 1000/1000

12- Appezamento di terreno agricolo ubicato in San Quirico d'Orcia, Via S. Caterina da Siena

C.T.-F° 21, p.IIa 915, seminativo, cl.3, mq.12, RD €. 0,02, RA €. 0,01

Il mappale trae origine da TIPO MAPPALE del 28/02/1992 in atti dal 11/03/1992TM 5899/92 (n. 20192.4/1992) con il quale veniva soppresso l'immobile predecessore censito al C.T. F° 21, p.IIa 825

Intestazione catastale:



-

Proprieta` per 500/1000

-

Proprieta` per 500/1000

-

Usufrutto per 1000/1000

13-Garage al p.T. dell'immobile ubicato in San Quirico d'Orcia, loc. Ombicciolo, Via I Maggio

C.F.- F°32, p.IIa 298, Sub. 8, cat. C/6, cl. 3, mq. 51, s.c. mq.56, R.€. 79,02

L'unità immobiliare trae origine da denuncia per COSTITUZIONE del 22/03/2006 protocollo n. SI0024324 in atti dal 22/03/2006 COSTITUZIONE (n. 432.1/2006) e da tale data non ha subito variazioni.

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta che la planimetria catastale dell'unità immobiliare non è rispondente allo stato dei luoghi. Non si procede all'aggiornamento catastale in quanto l'immobile non è conforme ai titoli edilizi abilitativi.

Intestazione catastale:

-

....., Proprieta` superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

UTILITA' COMUNI

Costituisce B.C.N.C. ai Sub. 8,9,10,11 e 19 il Sub.1 (strada di accesso)

3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Montepulciano, i cespiti sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:



Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

1- Magazzino al p.S2 del fabbricato sito in San Quirico d'Orcia, Via Giuseppe Garibaldi angolo Via Sano Di Pietro .

C.F.-F° 30, p.IIa 178, Sub.47 , C/2 ,cl.1,mq. 15, s.c. mq. 17,R.€. 10,07

L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. _____ prop.per
1/1 in regime di separazione dei beni, _____ per essere allo stesso pervenuta da soc.

con atto di compravendita a rogito notaio Cammarota Emma, di Montalcino, rep.

Alla _____ la proprietà delle unità immobiliari censite
al C.F. F° 30, p.IIa 178, Sub. 9,23,24 e 20, oltre ad altro, da

_____ con Decreto di trasferimento
immobili atto del Tribunale di Siena, _____ del _____ , trascritto a Montepulciano

Alla _____, da

_____ con Verbale di assemblea
straordinaria ricevuto da Notaio Riccardo Coppini in data _____
trascritto a Montepulciano _____

Alla _____ da

_____, i terreni siti in San Quirico d'Orcia censiti al C.T. F° 30,
p.IIe 26/84/23/115/116/22/114/24/25 con atto a rogito notaio Muzj Vincenzo del

2- Immobili che insistono nel fabbricato di Via Simone Martini n. 30/32 San Quirico d'Orcia (SI)



C.F.- F° 21, p.IIa 713, Sub. 10, Sub.11,Sub.12 e 7 (graffati) , Sub.13, Sub.14

Gli immobili sono di proprietà del Sig. _____ (sopra generalizzato) prop.per
1/1 in regime di separazione dei beni, _____ per essere allo stesso pervenuti con Atto di
divisione a rogito Notaio Serravezza Pietro _____, trascritto a
Montepulciano _____, a favore e contro

Al Sig. _____, veniva assegnata la piena proprietà della porzione di fabbricato
allo stato grezzo da cielo a terra che insisteva al C.T. F°21 p.IIa 713/a nonché la piena
proprietà di due porzioni di terreno di pertinenza rispettivamente censite al C.T. F°21 p.IIa
830 , p.IIa 832 e p.IIa 705.

Con atto di compravendita a rogito notaio Muzj Vincenzo del _____

_____, trascritto a Montepulciano il _____ i Sigg. _____,

_____, vendevano
ciascuno per i propri diritti di proprietà indivisa ma congiuntamente ed in solido tra loro _____, a
_____ che acquistavano per la quota di ½ ciascuno _____, il lotto di
terreno edificabile sito in Comune di San Quirico d'Orcia _____, censito al C.T. F° 21, p.IIe 713
(ex p.IIa 193/c) e 705(ex p.IIa 410/g)

3- Immobili che insistono nel fabbricato di Via Santa Caterina da Siena n.7 e 7/A San Quirico d'Orcia (SI)

C.F.-F° 21, p.IIa 433, Sub.1 e Sub.6(graffati) , Sub.2 e Sub.7(graffati) , Sub.3 , Sub.4

C.T.-F° 21, p.IIa 914, p.IIa 915

Gli immobili sono di proprietà del Sig. _____ prop.per ½
in regime di separazione dei beni della nuda proprietà; dell
_____ prop.per ½ della nuda proprietà; del _____

_____ per la quota di 1/1 dell'usufrutto,
per atto di compravendita a rogito notaio Serravezza Pietro del _____,
_____, trascritto a Montepulciano il _____, con il quale i



Sigg.

....., vendevano loro la porzione di terreno inserita nel piano di urbanizzazione sita in San Quirico d'Orcia lottizzazione "Il Roccolo" censita al C.T. F° 21 p.lle 433 e 825 (cfr all.5/b)

4- Garage al p.T. dell'immobile ubicato in San Quirico d'Orcia, loc. Ombicciolo, Via I Maggio

C.F.- F°32, p.lle 298, Sub. 8

L'immobile è in piena proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni del Sig. per essere allo stesso pervenuto da , con atto di compravendita a rogito Notaio Cammarota Emma del registrato a Siena il e trascritto a Montepulciano il

A , i terreni censiti al C.T. F° 32 p.lle 298,300,302, con atto di compravendita a rogito Notaio Cammarota Emma del trascritto a Montepulciano il

Segue rettifica del : in quanto nella precedente formalità veniva indicato come diritto trasferito la proprietà anziché la superficie.

A , per la quota di 1/1 in proprietà superficiaria , i terreni censiti al C.T. F° 32, p.lle 298,300,302 , con atto di compravendita a rogito notaio Serravezza Pietro del 1 trascritto a Montepulciano il

A il diritto di superficie per la quota di 100/100 dei terreni censiti al C.T. F° 32 p.lle 220 e 221 , con atto di Cessione di Diritto di Superficie del Segretario Comunale rep. , trascritto a Montepulciano il



Segue atto di rettifica Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso del Segretario Comunale
trascritto a Montepulciano il con
il quale veniva ceduto il diritto di superficie per la quota di 100/100 dei terreni censiti al
C.T. F° 32 p.lle 219, 220 e 221 .

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione contro atto Tribunale di
Siena per verbale di pignoramento immobili a favore di

contro gravante :

-Per il Diritto di proprietà pari a 1/1 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via Giuseppe Garibaldi , censito al C.F. di detto comune F° 30, p.lla 178, Sub. 47, cat. C/2;

-Per il Diritto di proprietà pari a 1/1 di porzione di immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), loc. Il Roccolo , censito al C.T. di detto comune F° 21, p.lla 713;

- Per il Diritto di proprietà pari a 1/1 di terreno sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), loc. Il Roccolo , censito al C.T. di detto comune F° 21, p.lla 830;

-Per il Diritto di proprietà pari a 1/1 di terreno sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), loc. Il Roccolo , censito al C.T. di detto comune F° 21, p.lla 832;

-Per il Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.F. di detto comune F° 21, p.lla 433 Sub.1 e 6 (graffati), cat.A/3;

- Per il Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.F. di detto comune F° 21, p.lla 433 Sub.2 e7 (graffati), cat.A/3;

-Per il Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.F. di detto comune F° 21, p.lla 433 Sub.3 cat.C/6;



- Per il Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.F. di detto comune F° 21, p.IIa 433 Sub.4 cat.C/6;
- Per il Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 del terreno sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.T. di detto comune F° 21, p.IIa 914 ;
- Per il Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 del terreno sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.T. di detto comune F° 21, p.IIa 915
- Per il Diritto di proprietà superficaria pari a 1/1 dell'immobile sito in Comune di San Quirico d'Orcia (SI), Via S. Caterina da Siena , censito al C.F. di detto comune F° 32, p.IIa 298, Sub.8, cat.C/6

ALTRE FORMALITA'

Atto UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO autentificato dal notaio Muzj Vincenzo in data _____, registrato a Empoli il _____ trascritto a Montepulciano il _____ a favore di COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA , contro _____, avente ad oggetto i terreni censiti al C.T. F° 21 p.IIe 713 (ex 193/c) e 705(ex 410/g) Validità anni 30

5-DESCRIZIONE IMMOBILI

1-Magazzino al p.S2 del fabbricato sito in San Quirico d'Orcia, Via Giuseppe Garibaldi angolo Via Sano Di Pietro

Il 16.03.2017 avuta la presenza del Dott. _____ incaricato dal custode I.V.G., la sottoscritta ha effettuato accesso all'unità immobiliare oggetto di procedura.

Al sopralluogo era presente _____ proprietario debitore .

In data 28.09.2023 la scrivente ha effettuato ricognizione all'immobile non rilevando variazioni rispetto alla data di primo accesso.

Trattasi di locale ad uso magazzino situato al p.S2 di più ampio fabbricato a destinazione commerciale/direzionale, con accesso sia da scala pedonale dall'area parcheggi esterna, sia dalla rampa carrabile e di transito interna al parcheggio situato al p.S2 dell'edificio.



▪**Descrizione catastale:**

C.F. Comune di San Quirico d’Orcia (SI)

-F° 30, p.lla 178, Sub.47 , C/2 ,cl.1,mq. 15, s.c. mq. 17,R.€. 10,07

▪**Confini:**

Spazi comuni , F° 30, p.lla 178,Sub. 39 s.s.a.

▪ **Intestazione catastale:**

- {

Prop.per 1/1 in regime di separazione dei beni



Estratto di mappa catastale- F° 30, p.lla 178





Inquadramento

a)Descrizione del fabbricato

L'unità immobiliare insiste al p.S2 di più ampio fabbricato edificato negli anni '80 del secolo scorso nella Lottizzazione "La Palla" Lotto A , zona sud ovest del centro abitato di San Quirico d'Orcia con affacci su Via Giuseppe Garibaldi, Via Santa Caterina da Siena , Via Sabo Di Pietro e ampia area pargheggi.

L'edificio a prevalente destinazione commerciale /direzionale presenta struttura portante con telai di cemento armato completamente gettati in opera.

Gli orizzontamenti sono formati da solai del tipo a lastra tralicciata e getto in opera di completamento di soletta e nervature del tipo tradizionale in latero-cemento. Le fondazioni sono a plinti collegati da platea.

La copertura piana è realizzata in cemento armato con soprastante impermeabilizzazione , i tamponamenti sono in blocchetti prefabbricati intonacati e /o setti in c.a. prefabbricato.

Le facciate , libere su tutti i lati sono finite in pannelli di c.a.

L'edificio è distribuito su 3 piani fuori terra (T-1°-2°) e 2 piani sottostrada (S1-S2).



Al p.S2 insistono un ampio garages avente accesso carrabile da rampa esterna e locali magazzino con accesso pedonale da scala esterna e carrabile dalla rampa di accesso ai garages. Il piano è inoltre collegato da vano ascensore.

Al p.S1 insistono 4 locali commerciali tra i quali il supermercato Coop ; il p.T è occupato da lastrico solare; al p.1° insistono n.8 uffici ed 1 negozio, infine al p.2° sono presenti n.3 abitazioni di tipo civile e n.9 uffici.

Stato conservativo

L'immobile risulta in normale stato conservativo.

b)Descrizione dell'unità immobiliare

Il magazzino è situato al p.S2 ed ha accesso dal corridoio comune. Si tratta di unico ambiente a pianta rettangolare dotato di porta d'accesso REI /120, pavimento in massetto di cemento, pareti in blocchetti di cls prefabbricati stuccati a vista, soffitto in c.a.

L'unità immobiliare dispone solo di impianto elettrico a canaletta esterna condominiale , conforme alla normativa di riferimento.

A soffitto sono presenti le tubazioni degli impianti tecnologici a servizio del fabbricato.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'U.I., come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla superficie dell'unità immobiliare, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H. mt.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
magazzino	15,66	2,63	17,00	1,00	Mq. 17,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in mq. **17,00**

Stato conservativo

L'unità immobiliare è ingombra di scaffalature e materiale cartaceo di proprietà del debitore e risulta in normale stato conservativo.



Stato di occupazione:

Immobile nella disponibilità del debitore.

c)Attestato di prestazione energetica

Per la tipologia di immobile da alienare non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica

d)VERIFICA ONERI CONDOMINIALI

L'edificio è costituito in Condominio amministrato dallo

I millesimi generali di proprietà relativi all'unità immobiliare sono 3,28

I millesimi del vano ascensore sono 3,83 , mentre quelli del garage sono 29,41.

Le spese annue di gestione ordinaria sono circa €.80,00/100,00.

Ad oggi risultano a carico dell'unità immobiliare, quote condominiali insolute per totali €. 274,48, di cui €. 186,89 per quote di gestione ordinaria e €. 87,59 per quote di gestione straordinaria riferite all'installazione di ringhiere (deliberate lo scorso 28.02.2023)

L'unità immobiliare dispone di impianto elettrico condominiale . Le relative spese vengono suddivise come segue:

spese generali di conduzione per il 30%, spese scale per il 20%, spese acqua per il 5%, spese ascensore per il 35% e spese garage per il 10%.

Il Condominio infine è in regola con il certificato di prevenzione incendi che scadrà nel 2027.

e)VINCOLI SOVRAORDINATI

Non si rileva sul bene l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

L'edificio ricade in area sottoposta a Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico , aggiornato DCR 46/2019, cod. vincolo 269-1986

f)ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dalle indagini esperite presso il Comune di San Quirico d'Orcia con accesso agli atti edilizi è emerso che in base al P.O. Comunale l'edificio ricade in zona CI4 –Espansioni residenziali recenti di San Quirico , normata dall'art.38 delle N.T.A.



Per la costruzione del fabbricato ad uso uffici e commerciale Lotto A Lottizzazione La Palla è stata rilasciata C.E. N. 62/84 del 30.10.1985 , cui segue C.E. N. 18/87 del 14.04.1987 in Variante alla C.E. 62/84.

Comunicazione fine lavori del 24.09.1987 prot. n. 659.(cfr all.4/e)

Certificato di collaudo statico delle strutture depositato all'Ufficio del Genio Civile di Siena in data 27.02.1987 pratica n. 1564.(cfr all.4/f)

Permesso d'uso N. 4749 del 20.09.1987, rilasciato dal Sindaco di San Quirico d'Orcia. (cfr all. 4/g)

C.E. N. 98/87 rilasciata in data 26.11.1987 per realizzazione di varianti interne ed esterne in corso d'opera.(cfr all.4/h)

Autorizzazione Edilizia N. 76/03 rilasciata in data 03.02.2004 per recupero funzionale del fabbricato con aumento di carico urbanistico, cui segue Variante

Finale con deposito di Comunicazione fine lavori del 18.05.2005; Attestazione di Abitabilità/agibilità del 18.05.2005; Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, climatizzazione, idrico-sanitario e scarichi per il piano primo degli uffici ed antincendio a servizio dei garages al p.seminterrato e del piano terra rilasciata il 15.04.2005; Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 10.05.2005.(cfr all.4/i)

All'esito delle indagini esperite si attesta che l'unità immobiliare è conforme ai titoli edilizi abilitativi.



2-Compendio immobiliare (porzione di villetta bifamiliare) ubicato in San Quirico d'Orcia, Via Simone Martini n.32

C.F. :

1- F° 21, p.Illa 713, Sub. 10 cat. A/7,cl.U, vani 7,5 , sup.cat. mq. 163, R.€. 1.142,66

2- F° 21, p.Illa 713, Sub. 11 , cat. A/3, cl.U, vani 3 , sup.cat. mq. 56, R.€. 201,42

3-F°21, p.Illa 713,Sub. 12 e 7(graftati), cat. C/6, cl. 3, mq.19, s.c.mq.23, R.€. 29,44

4 - F°21, p.Illa 713,Sub. 13 B.C.N.C. (ex Sub.5)

5-F°21, p.Illa 713,Sub. 14 B.C.N.C. (ex Sub.9)

Il compendio immobiliare in oggetto costituisce porzione di villetta bifamiliare situata nella zona residenziale "Il Roccolo" di San Quirico d'Orcia .

L'edificio elevato su due piani fuori terra (T-1°) e su un piano seminterrato è stato edificato nel 1992.

Alla data di realizzo l'immobile era composto da due appartamenti speculari : uno di proprietà esclusiva del debitore (ex Sub. 1) , l'altro di proprietà esclusiva dell del debitore (Sub.2).

I due appartamenti erano indipendenti , mentre a seguito di variazione della distribuzione degli spazi interni, frazionamento e modifiche impiantistiche lo stato dei luoghi è sostanzialmente variato come appresso descritto:

Anno 1992 data di costruzione

Gli appartamenti, aventi sviluppo terra tetto (p.S1-T-1°) erano dotati di ingressi indipendenti, ciascuno dal resede di pertinenza esclusivo (ex Sub.5 per il Sub.1 e Sub.6 per il Sub.2) e di vano scala interno di collegamento tra i vari livelli di piano. Al Sub.1 era inoltre legato il resede esclusivo Sub.9.

Al p.S1 dell'edificio sono presenti due garages Sub.3 e Sub.4.

Il Sub. 3 graffato alla rampa di accesso Sub.7 è di proprietà esclusiva del debitore; il Sub.4 graffato alla rampa di accesso Sub.8 è di proprietà esclusiva della sorella del debitore.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico della p.Illa 713 prot. n. 1512 dell'11.03.1992.

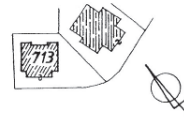


ELABORATO PLANIMETRICO

Comune di S. QUIRICO D'ORCIA
foglio n. 21
particella n. 713
scala 1:400

Busta n. 101

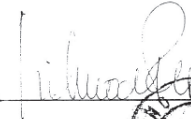

Estratto Mappa N.C.T.
foglio n° 21
scala 1:2000

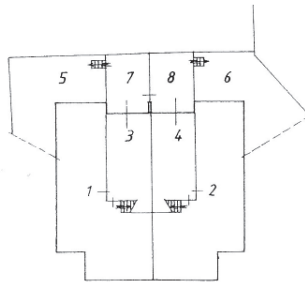


riferimento :
Tipo Mappale prot. n. 5898/92

- sub. 1 Appartamento ai piani terreno e primo con accessori al piano seminterrato
- sub. 2 Appartamento ai piani terreno e primo con accessori al piano seminterrato
- sub. 3 Garage al piano seminterrato
- sub. 4 Garage al piano seminterrato
- sub. 5 Resede esclusivo del sub. 1
- sub. 6 Resede esclusivo del sub. 2
- sub. 7 Rampa di accesso al sub. 3
- sub. 8 Rampa di accesso al sub. 4
- sub. 9 Resede esclusivo del sub. 1

Piano Seminterrato

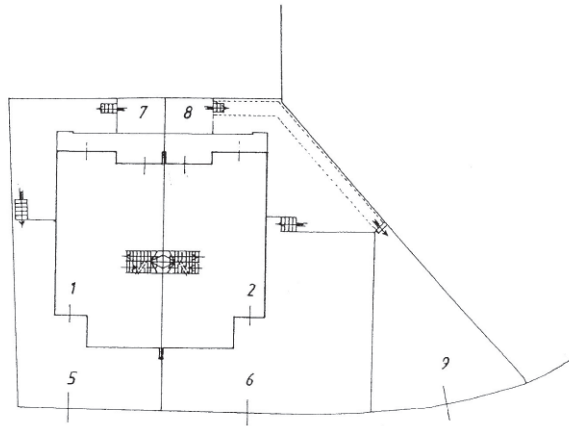
IL TECNICO: 




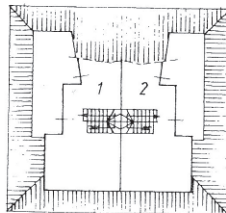
prot. n° 15127
11 MAR. 1992



Piano Terreno



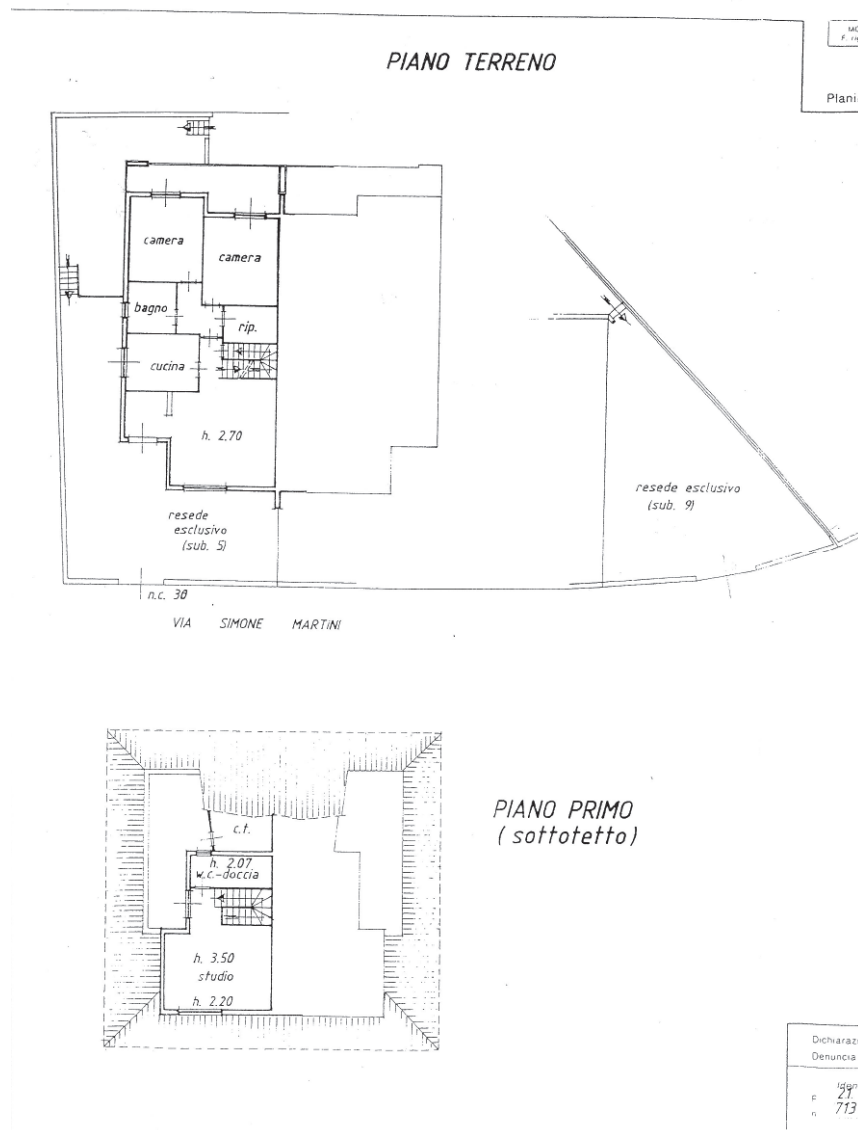
Piano Primo (sottotetto)



L'abitazione Sub.1 di proprietà del debitore era così composta :

dal resede esclusivo (Sub.5) al p.T si accedeva ad un locale di ingresso dal quale si raggiungeva il soggiorno ove era presente la scala di collegamento tra i vari livelli di piano. Dal soggiorno si passava alla cucina ed al corridoio della zona notte composta da bagno, ripostiglio, due camere da letto e terrazzo; la scala interna approdava sia al p.1° ove erano presenti uno studio, un servizio igienico, un ampio terrazzo ed il locale CT, sia al p.S1 ove insistevano un disimpegno, il deposito idrico, un ripostiglio, un servizio igienico ed un ampio locale di sgombero.

Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare (Sub.1 e 5) prot. n. 15127 dell'11.03.1992.



MODULARIO
 rig. rend. 496



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN. P.

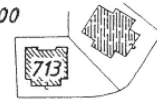
LIRE
 400

inimetria di u.i.u. in Comune di S. QUIRICO D'ORCIA via Simone Martini civ. 30

ESTRATTO MAPPA N.C.T.

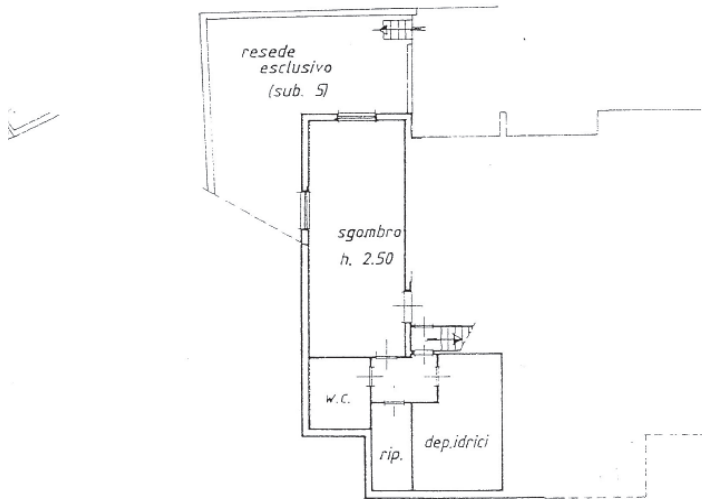
foglio 21

scala 1:2000



T.M. prof. n.5898/92

PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Computata dal GEOMETRA ORAZINI SILVANO	RISERVATO ALL'UFFICIO prot. no 15127 26 MAR 1992
identificativi catastali 713 sub 1	Iscritto all'albo de GEOMETRI della provincia di SIENA data 09/03/92	



Anno 2003 variazioni sostanziali

Nella porzione immobiliare di proprietà del debitore si evidenziano in primis la demolizione della scala di collegamento tra i vari livelli di piano ed il frazionamento della zona al p.T che ha portato alla costituzione di nuova unità immobiliare (attuale sub. 11 della p.IIa 713). Detta unità immobiliare, avente accesso dal resede sub. 13 B.C.N.C. (ex sub.5) è composta da soggiorno-pranzo, corridoio, bagno , camera e terrazzo .

La residua porzione dell'ex Sub.1 attuale Sub.10 , è composta :

p.T. - dal b.c.n.c. Sub. 13 si accede al soggiorno collegato al soggiorno dell'appartamento attiguo (Sub.2 di altra proprietà).

Mediante passaggio **esclusivamente** dal soggiorno e dal corridoio del Sub.2 si raggiungono un locale guardaroba e la camera da letto con terrazzo;

p.1° - con accesso **esclusivamente** dalla scala di collegamento che insiste nel soggiorno del Sub.2 si raggiunge il p.1° . Passando poi da un locale studio sempre del Sub.2 si arriva alla porzione immobiliare del Sub. 10 composta da due camere da letto, bagno , terrazzo e centrale termica.

P.S1-con accesso **esclusivamente** dalla scala di collegamento che insiste nel soggiorno del Sub.2 si raggiunge il p.S1. Mediante passaggio da un corridoio che insiste nel Sub.2 si raggiunge la porzione immobiliare del Sub. 10 composta da ampio locale rustico, dispensa, disimpegno, bagno e ripostiglio.

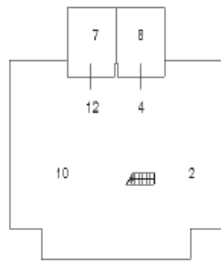
Si evidenzia che il debitore occupa con i familiari l'intero edificio ove risiede abitualmente.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico della p.IIa 713 prot. n. 000107564 del 07/05/2003, nella planimetria catastale in atti del Sub. 10 e nella planimetria catastale in atti del Sub.11

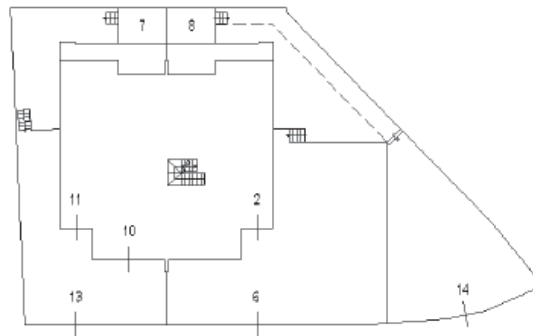


Data: 17/03/2017 - n. T294278 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Siena	
Compilato da: Di Cristina Angelo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Siena N. 1064			
Comune di San Quirico D'orcia Sezione: Foglio: 21 Particella: 713		Protocollo n. 000107564 del 07/05/2003 Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

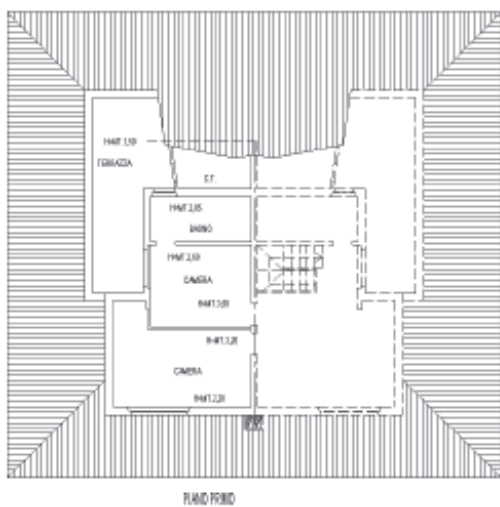


PIANTA PIANO PRIMO



Elaborato planimetrico in atti p.Ila 713

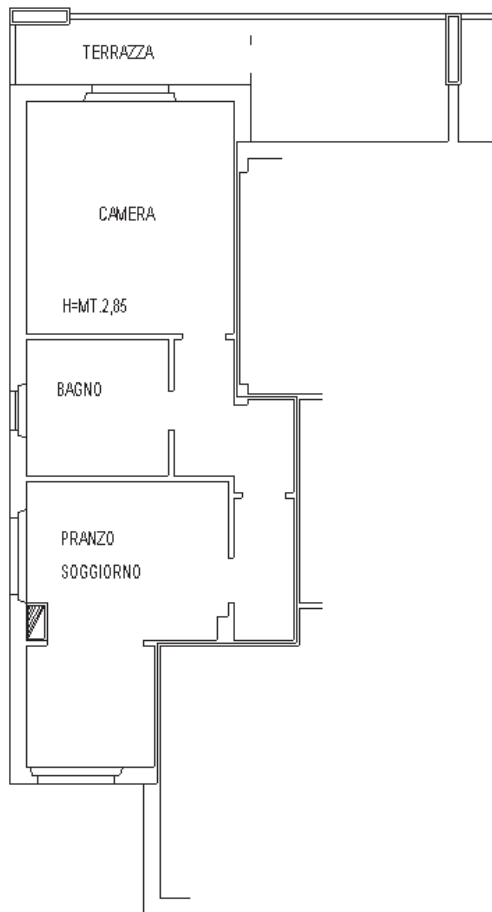




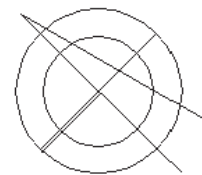
Planimetria catastale in atti appartamento Sub.10

N.B. –nella planimetria del P.T. la zona evidenziata con cerchiatura di colore rosso non è una porta di accesso, bensì un caminetto.





PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO

Planimetria catastale in atti appartamento Sub.11



In base a quanto sopra esposto si rileva che allo stato attuale l'immobile Sub. 10 risulta fondo intecluso .

Per poter rendere autonoma, commercialmente appetibile ed alienabile l'intera proprietà in capo al debitore sarebbe necessario tornare allo status quo ante , ma ciò comporta chiaramente onerosi interventi di ristrutturazione.

In attesa di disposizioni in merito si ritiene opportuno escludere temporaneamente dalla stima immobiliare gli immobili predetti .

3-Compendio immobiliare (villetta bifamiliare) ubicato in San Quirico d'Orcia, Via Santa Caterina da Siena n.7 e 7/A

Il 16.03.2017, avuta la presenza del Dott. () incaricato dal custode I.V.G., la sottoscritta ha effettuato accesso al compendio immobiliare oggetto di procedura. Al sopralluogo erano presenti il () , comproprietario debitore e la () comproprietaria ivi residente.

In data 28.09.2023 la scrivente ha effettuato ricognizione all'immobile non rilevando variazioni sostanziali rispetto alla data di primo accesso.

Ubicazione

Il compendio immobiliare è composto da una villetta bifamiliare con resede di pertinenza , situata nella zona residenziale di San Quirico d'Orcia , Via Santa Caterina da Siena n.7 e 7/A e da due modesti appezzamenti di terreno agricolo limitrofi all'immobile.

Il paese di San Quirico d'Orcia vanta una storia secolare , testimoniata dalla presenza di numerosi edifici monumentali del centro storico .

Situato lungo la S.S. N.2 Cassia , in posizione centrale della rinomata Val d'Orcia, attrattiva turistica d'eccellenza della provincia di Siena, il paese dista poche decine di chilometri dalle cittadine di Pienza e Montepulciano e circa 60 km dalla città di Siena alla quale è collegato da servizio di trasporto pubblico .

Sono presenti in loco scuole primarie e secondarie, farmacie , ambulatori, istituti di credito, supermercati e negozi.





Estratto di mappa catastale F° 21 p.lle 433, 914 e 915



Inquadramento



Descrizione del fabbricato

L'immobile in oggetto sorge nella zona residenziale Il Roccolo di San Quirico , distante poche centinaia di metri dal centro storico del paese ove ha sede la casa municipale .

La zona è caratterizzata da villette monofamiliari e bifamiliari , tutte dotate di area esterna di pertinenza .La viabilità pubblica consta di ampie strade asfaltate , ben illuminate e servite da parcheggi pubblici.

La villetta , realizzata nei primi anni '90 del secolo scorso , comprende due appartamenti speculari indipendenti con relative pertinenze e due garages.

Il fabbricato è elevato su 2 livelli di piano fuori terra (T-1°) e su un piano sottotrada (S1) e consta di struttura portante in pilastri e travi di c.a. , tamponamenti al p.S1 in setti di c.a. ai piani superiori in blocchetti di cls prefabbricati, solai in c.a. e laterizi , copertura a falde inclinate realizzata in parte in travetti prefabbricati e laterizi ed in parte in legname e laterizi con aggetti di gronda a travetti in c.a. e laterizi , soprastante impermeabilizzazione e manto in tegole e coppi, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le facciate, libere su tutti i lati sono intonacate e tinteggiate.

L'area esterna di pertinenza è recintata da muretti di laterizi in parte intonacati e tinteggiati , in parte rivestiti in bozze di travertino ed in parte sormontati da soprastante ringhera metallica a disegno semplice. Lungo Via S. Caterina da Siena sono presenti due cancelli in ferro, danti accesso pedonale ai rispettivi appartamenti, mentre lungo il lato di recinzione nord-est di Via Simone Martini sono presenti un cancello pedonale ed un cancello di accesso carrabile in ferro.

L'area di pertinenza è adibita su tre lati a verde (resedi esclusivi) , mentre la zona comune che si affaccia a nord-est è pavimentata con lastre in materiale lapideo.

Stato conservativo

L'immobile appare nel complesso in ottimo stato conservativo.



Descrizione catastale

C.F. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

a)F° 21, p.IIa 433, Sub.1 e Sub.6(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 170, R.€. 503,55

b)F° 21, p.IIa 433, Sub.2 e Sub.7(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 173, R.€. 503,55

c)F° 21, p.IIa 433, Sub.3 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 68, R.€. 83,92

d)F° 21, p.IIa 433, Sub.4 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 65, R.€. 83,92

Intestazione catastale:

.

Proprieta` per 500/1000

-

Proprieta` per 500/1000

-

Usufrutto per 1000/1000

C.T. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

e) F° 21, p.IIa 914, seminativo, cl.3, mq.24, RD €. 0,04, RA €. 0,02

confini: propr. ditta intestata , F° 21 p.IIe 713, 902, s.s.a.

f)F° 21, p.IIa 915, seminativo, cl.3, mq.12, RD €. 0,02, RA €. 0,01

confini: propr. ditta intestata , prop. comunale , s.s.a.

Intestazione catastale:

-

Proprieta` per 500/1000

-

Proprieta` per 500/1000

-

Usufrutto per 1000/1000



VINCOLI SOVRAORDINATI

Non si rileva sui beni l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Il complesso immobiliare non ricade in area sottoposta a regime vincolistico.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dalle indagini esperite presso il Comune di San Quirico d'Orcia con accesso agli atti edilizi è emerso che in base al P.O. Comunale l'edificio ricade in zona CI4 –Espansioni residenziali recenti di San Quirico , normata dall'art.38 delle N.T.A.

La costruzione del fabbricato bifamiliare è stata abilitata da C.E. N. 1/87 rilasciata dal Comune di San Quirico d'Orcia il 30.1.1987 (cfr all.5/d)

Nel fascicolo relativo alla suddetta pratica non risultano depositate eventuali varianti in corso d'opera, comunicazione di fine lavori né attestazione di abitabilità/agibilità.

Segue Autorizzazione edilizia N. 68/2002 del 04.10.2002 per unificazione di soffitte di due appartamenti gemelli e coibentazione del tetto dell'edificio posto in Via Santa Caterina da Siena.(cfr all.5/e)

Nel fascicolo relativo alla suddetta pratica non risultano depositate eventuali varianti in corso d'opera, comunicazione di fine lavori né attestazione di abitabilità/agibilità.

Con comunicazione del 16.12.2003 (p.e.N. 107/2003) i proprietari effettuavano un consolidamento strutturale all'immobile mediante esecuzione di micropali(cfr all.5/f)

In data 09.06.2004 il Comune di San Quirico d'Orcia rilasciava ai Sigg.

la C.E. N. 62/2003 per ampliamento una tantum dell'edificio posto in Via S. Caterina n.7 (cfr.all.5/g)

Nel fascicolo relativo alla suddetta pratica non risultano depositate eventuali varianti in corso d'opera, comunicazione di fine lavori né attestazione di abitabilità/agibilità.



Difformità edilizie

Premesso che nei fascicoli relativi alle pratiche edilizie sopra elencate non sono presenti:

- comunicazione di fine lavori;
- attestazione di abitabilità;
- certificazioni impiantistiche;
- denunce di variazione catastali

si evidenzia che lo stato dei luoghi è oggi parzialmente difforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati a tutti i titoli edilizi sopra elencati.

a)La porzione immobiliare costituita da garage e porticato al p.S1 censita al C.F. F° 21, p.IIIa 433 Sub. 4 risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1992 , a quanto rappresentato nella tavola grafica allegata alla C.E. N.1/87 ed a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. n.62/03. Tuttavia è assente l'attestazione di agibilità.

b)La porzione immobiliare costituita da garage e porticato al p.S1 censita al C.F. F° 21, p.IIIa 433 Sub. 3 **non** è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1992, a quanto rappresentato nella tavola grafica allegata alla C.E. N.1/87 né a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. n.62/03.

All'interno del garage (circa 1,00 mt di distanza dalla scala interna che approda al p.S1) è presente un divisorio interno . Tale modifica ha ridotto le dimensioni del garage (attualmente di ml. 4,75x6,04) e costituito un corridoio di collegamento con i locali accessori all'appartamento Sub. 1

c)La porzione immobiliare costituita da appartamento ai p.S1-T censita al C.F. F° 21, p.IIIa 433 Sub. 2 è parzialmente difforme ai titoli edilizi.

Con riferimento alla cantina (CT) ubicata al p.S1. avente accesso dal piazzale comune si evidenzia che nella planimetria relativa al p.S1 allegata alla C.E. N.1/87 sono rappresentati due locali accessori (CT) di forma rettangolare posti a lato del garage.

Il lato più lungo del corpo di fabbrica va in direzione est-ovest, mentre nella tavola grafica allegata alla Autorizzazione edilizia 68/02 dove il p.S1 è rappresentato solo in sezione ,



scompaiono i due locali accessori e compare la cantina per ubicazione e dimensioni analoghe all'attualità. La modifica non è stata autorizzata da titolo edilizio.

Il servizio igienico situato al p.S1 non era presente nella tavola grafica allegata alla C.E. N.1/87 mentre compare come già autorizzato sia negli elaborati grafici allegati alla C.E. N. 62/03, sia nella planimetria catastale dell'u.i. datata anno 1992 .

Il bagno ha altezza interna di mt. 2,35, quindi inferiore a 2,40 prevista dai requisiti igienico-sanitari minimi.

d) La porzione immobiliare costituita da appartamento ai p.S1-T-1° censita al C.F. F° 21, p.la 433 Sub. 1 è parzialmente difforme ai titoli edilizi.

-Con riferimento alla cantina (CT) ubicata al p.S1. avente accesso dal piazzale comune si evidenzia che nella planimetria relativa al p.S1 allegata alla C.E. N.1/87 sono rappresentati due locali accessori (CT) di forma rettangolare posti a lato del garage.

Il lato più lungo del corpo di fabbrica va in direzione est-ovest, mentre nella tavola grafica allegata alla Autorizzazione edilizia 68/02 dove il p.S1 è rappresentato solo in sezione , scompaiono i due locali accessori e compare la cantina per ubicazione e dimensioni analoghe all'attualità. La modifica non è stata autorizzata da titolo edilizio.

-Vani accessori p.S1

nella tavola grafica p.S1 allegata alla C.E. N.1/87 erano rappresentati un locale lavanderia ed una cantina;

nella tavola grafica stato sovrapposto p.S1 allegata alla C.E. N.62/03, in luogo della cantina venivano rappresentati un servizio igienico ed una cantina . La modifica non è stata autorizzata da titolo edilizio.

Lo stato attuale dei luoghi è difforme sia a quanto rappresentato nella tavola grafica p.S1 allegata alla C.E. N.1/87, sia a quanto rappresentato nella tavola grafica allegata alla C.E. N.62/03, in quanto in luogo dell'originaria cantina sono stati realizzati una cucina di mq. 11,60, un disimpegno di mq. 2,60 ed un bagno con finestra a due ante di mq. 5,90. Il tutto con h. ml. 2,33



Parte della superficie del garage Sub. 3 è stata inglobata all'abitazione con costituzione di un corridoio che dall'approdo al p.S1 della scala interna conduce sia ai locali accessori , sia al garage.

-Vani al p.T.

Nel vano pranzo è attualmente presente un tramezzo non rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla C.E. N.62/03.

-Ambienti al p.1°

Gli ambienti situati al p.1° sono stati realizzati con C.E. N.62/03, rispetto alla quale risultano parzialmente difformi.

Il servizio igienico è stato ampliato mediante accorpamento di porzione del locale sottotetto. Superficie di progetto mq. 4,93 hm. di progetto ml. 2,40. Superficie attuale mq. 11,08 h.m. 2,04.

La superficie del locale soffitta è ridotta da mq. 21,91 a mq. 15,57 mediante realizzazione di tramezzo .

Lo stato dei luoghi è chiaramente difforme anche a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1992

Sanabilità delle difformità edilizie accertate

Premesso quanto sopra esposto ,

si evidenzia che le difformità edilizie accertate che vanno ad inficiare i requisiti igienico-sanitari minimi degli ambienti **non** sono sanabili, pertanto per le stesse si prevede il ripristino dello stato dei luoghi (cucina p.S1,bagni p.S1 e porzione del bagno p.1° con h.< a mt.2,40)

Le ulteriori difformità che in parte si configurano come ristrutturazione edilizia , potranno essere sanate presentando unica pratica SCIA in sanatoria , da concertare preventivamente con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Quirico d'Orcia che valuterà se necessario o meno il pagamento relativo al costo di costruzione.

Costi

Diritti di segreteria €. 105,00

Sanzione pecuniaria €. 1.000,00

E.I. Rg.118/2016 Tribunale di Siena



A tali importi debbono essere aggiunte:

le spese tecniche da sostenere per l'istruttoria della pratica edilizia, per l'attestazione di agibilità/abitabilità(comprese certificazioni accessorie) e per le denunce di variazione catastale , quantificabili cautelativamente a corpo in €. 10.000,00

le spese necessarie al conseguimento delle certificazioni di conformità degli impianti quantificabili cautelativamente a corpo in €. 3.000,00

Conformità dei terreni agricoli

Il base al C.D.U. rilasciato alla scrivente dal Comune di San Quirico d'Orcia in data 21.03.2018 , i terreni censiti al C.T. F°21 p.lle 914, 915 ricadono in parte nel sistema della rete viaria ed in parte in Zona "Verde Privato".

Benchè il C.D.U. sia scaduto , la destinazione urbanistica delle particelle è rimasta invariata anche con l'attuale strumento urbanistico.(cfr all.5/h)

Descrizione delle unità immobiliari

Stante quanto argomentato al paragrafo precedente, di seguito viene resa descrizione degli immobili per come attualmente costituiti .

Si evidenzia che ai fini della determinazione della superficie commerciale , gli ambienti non conformi , per i quali saranno necessari interventi di rimessa in pristino, vengono assoggettati ai coefficienti previsti per i locali accessori e locali tecnici.

A) Appartamento di tipo economico ubicato ai p.S1-T -1° dell'immobile di Via Santa Caterina da Siena n.7/A San Quirico d'Orcia (SI) e garage ubicato al p.S1 dello stesso edificio.

C.F.- F° 21, p.lla 433, Sub.1 e Sub.6(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 170, R.€. 503,55

C.F.- F° 21, p.lla 433, Sub.3 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 68, R.€. 83,92

L'appartamento, avente accesso da Via Santa Caterina da Siena N. 7/A è composto



al p.T : ampio soggiorno , cucina-pranzo, disimpegno, ripostiglio, camera ,bagno, terrazza e due portici;

al p.1°:con accesso da scala interna di collegamento : disimpegno, due camere da letto, bagno, locale sottotetto, locale soffitta e 2 terrazze a tasca;

al p.S1 con accesso da resede di pertinenza e da scala interna: cantina, lavanderia. rustico, disimpegno e bagno

Completa la consistenza immobiliare il resede di proprietà esclusiva Sub. 6 della superficie di circa mq. 215,00

Il garage, avente accesso carrabile da Via Simone Martini è composto da locale principale , corridoio e portico.

Calcolo della superficie commerciale del compendio immobiliare

La superficie commerciale del compendio immobiliare , come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data

-dalla superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50) ;

-dalla superficie dei vani accessori non comunicanti con i vani principali computata in misura del 20%;

-dalla superficie dei locali accessori a servizio diretto dei vani principali ma con h.media minima inferiore a mt.2,40, computata in misura del 20%;

-dalla superficie dei locali tecnici computata in misura del 15%;

-dalla superficie dei terrazzi computata in misura del 25%;

-dalla superficie dei portici computata in misura del 35% ;

-dalla superficie dei terrazzi a tasca computata in misura del 40%;

-dalla superficie del resede di pertinenza comunicante con i vani principali assoggettata al coeff. 10% fino alla s.u.n. dell'u.i. , l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza del 2% e l'ulteriore eccedenza fino allo 0,5%;

-dalla superficie del garage a servizio diretto dei vani principali computata in misura del 60%



CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.mt	S.L. mq.	COEFF.	TOTS.C.mq.
P.T.					
1)soggiorno	23,52	2,72			
2)soggiorno	14,69	2,70			
3)scala	4,65				
4)corridoio	5,63	2,73			
5)pranzo	16,50	2,72			
6)cucina	8,54	h.m.2,83			
7)disimpegno	4,29	2,72			
8)ripostiglio	6,88	2,72			
9)camera	17,13	2,72			
10)bagno	6,29	2,72			
P.1°					
11)disimpegno	2,36	h.m.3,18			
12)camera	11,52	h.m.2,82			
13)camera	14,02	h.m.2,78			
14)bagno	4,93	h.m.2,40			
Somma parziale	140,95		145,00	1,00	145,00
Accessori p.1°					
15)soffitta	15,57	h.m.1,95	18,00	0,20	3,60
16)loc.tecnico	15,00	h.m.1,75	16,00	0,15	2,40
Accessori p. S1					
17)lavanderia	23,39	2,70			
18)rustico	11,60	2,33			
19)disimpegno	2,60	2,33			
20)bagno	5,90	2,33			
21)cantina	20,33	2,53			



Somma parziale	63,82		75,80	0,20	15,16
Portici p.T					
22)portico	5,94	2,73	8,16	0,35	2,85
23)portico	13,48	h.m.3,08	13,48	0,35	4,72
Terrazzi p.T.					
24)terrazza	12,32		13,60	0,25	3,40
Terrazzi a tasca p.1°					
25)terrazzo	5,68		6,00	0,40	2,40
26)terrazzo	5,56		6,00	0,40	2,40
27)Resede mq. 215					
di cui	140,95			0,10	14,09
	74,05			0,02	1,48
28)Garage p.S1	60,00	2,72	68,00	0,60	40,80
TOTALE S.C.					238,30

Arrotondata per difetto a mq. **238,00**

La S.C. del compendio immobiliare si attesta in mq.238,00

Finiture interne

Infissi:portoncino in legno massello a due ante, finestre e porte finestre in legno e vetrocamera oscurate da perziane in legno ad ante, porte interne in legno massello.

Le finestre al p.S1 sono in ferro e vetro retinato. La porta di accesso alla cantina esterna è in ferro.

Pavimenti:materiale lapideo e parquet ai p.T e 1°; travertino e monocottura al p.S1

Rivestimenti:mattonelle di ceramica.

Pareti:divisori interni in muratura di laterizi forati ; rivestimenti ad intonaco civile per interni e tinteggiatura

Soffitti: intonaco e tinteggiatura e legname e laterizi stuccati a vista.

Servizi igienici:



il bagno situato al p.T. della sup. di mq. 6,29 è dotato di areazione naturale e corredato di lavabo, bidet, w.c. e box doccia;

il bagno situato al p.1° della sup. attuale di mq. 11,08 è dotato di areazione naturale e corredato di doppio lavabo, bidet, w.c. , vasca da bagno e box doccia;

il bagno situato al p.S1 della sup. attuale di mq. 5,90 è dotato di areazione naturale e corredato di lavabo, bidet, w.c. e box doccia

I servizi igienici , come il resto dell’abitazione sono in ottimo stato conservativo.

Adduzione idrica e scarichi fognari:

Adduzione idrica da acquedotto comunale con deposito di accumulo e autoclave allocati all’interno della cantina situata al p.S1, scarichi fognari allacciati al collettore comunale.

Impianto elettrico:

impianto autonomo, sottotraccia .

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:

impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano, con caldaia allocata a parete nella cantina posta al p.S1 e termosifoni in alluminio .

I certificati di conformità relativi agli impianti non sono versati in atti presso il Comune di San Quirico.

Sono inoltre presenti impianto citofonico, telefonico e antenna TV

Portici

Il portico dante accesso all’unità immobiliare presenta pavimento in mattonelle di travertino e copertura a falda inclinata in legname e laterizi con soprastante manto in tegole e coppi.

Il portico avente accesso dal vano soggiorno presenta pavimento in mattonelle di travertino , pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Terrazzi

I terrazzi sono pavimentati con mattonelle di travertino e delimitati da muretti in c.a.

Garage



Il garage avente accesso carrabile dal portico di pertinenza consta di pavimento in mattonelle di travertino, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso carrabile metallica , porta di accesso pedonale in ferro e vetro retinato, e porta interna in legno.

Il corridoio ricavato mediante realizzazione di tramezzo interno presenta soffitto e pareti intonacati e tinteggiati e pavimento in materiale lapideo.

Il portico di pertinenza è pavimentato con lastre di travertino.

Resede

L'appartamento è circondato su due lati da ampio resede di pertinenza a verde della superficie di mq.215 circa, identificato al Sub. 6 della p.IIa 433.

Stato conservativo

Fatta eccezione per presenza di umidità di risalita manifesta in circoscritte zone di parete nei locali accessori situati al p.S1 e di due lesioni verticali evidenti lungo le pareti della cucina in corrispondenza dell'ammoratura del nuovo costruito al corpo di fabbrica principale , la porzione immobiliare sopra descritta presenta ottime finiture versa in ottimo stato conservativo.

Stato di occupazione:

Abitazione e garage sono occupati dalla comproprietaria per ½ della nuda proprietà ,
che ivi dimora abitualmente con la propria famiglia.

Grado di commerciabilità

Si ravvisa uno scarso grado di commerciabilità dovuto alla sussistenza di importanti irregolarità edilizie ed alla quota e natura del possesso della proprietà pignorata.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle nuove disposizioni in materia di vendita coatta non è necessario produrre attestato di prestazione energetica ai fini dell'alienazione del bene.

B) Appartamento di tipo economico ubicato ai p.S1-T dell'immobile di Via Santa Caterina da Siena n.7 San Quirico d'Orcia (SI) e garage ubicato al p.S1 dello stesso edificio.



C.F.- F° 21, p.lla 433, Sub.2 e Sub.7(graffati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 173, R.€. 503,55

C.F.- F° 21, p.lla 433, Sub.4 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 65, R.€. 83,92

L'appartamento, avente accesso da Via Santa Caterina da Siena N. 7 è composto al p.T : ampio soggiorno con ripostiglio, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere da letto,bagno, terrazza e due portici;

al p.S1 con accesso da resede di pertinenza e da scala interna: due cantine, lavanderia, e bagno.

Completa la consistenza immobiliare il resede di proprietà esclusiva Sub. 7 della superficie di circa mq. 152,00

Il garage, avente accesso carrabile da Via Simone Martini è composto da locale principale e portico.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale del complesso immobiliare è data

- dalla superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50) ;
- dalla superficie dei vani accessori non comunicanti con i vani principali computata in misura del 20%;
- dalla superficie dei terrazzi computata in misura del 25%;
- dalla superficie dei portici computata in misura del 35% ;
- dalla superficie del resede di pertinenza comunicante con i vani principali assoggettata al coeff. 10% fino alla s.u.n. dell'u.i. , l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza del 2% e l'ulteriore eccedenza fino allo 0,5%;
- dalla superficie del garage a servizio diretto dei vani principali computata in misura del 60%



CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H. mt.	S.L. mq.	COEFF.	TOTS.C.mq.
P.T.					
1)soggiorno	24,47	2,72			
2)cucina	14,62	2,70			
3)rip.	1,67	2,52			
4)disimpegno	8,83	2,72			
5)camera	16,59	2,72			
6)ripostiglio	6,88	2,72			
7)camera	17,27	2,72			
8)bagno	6,08	2,72			
9)scala	4,66				
Somma parziale	101,07		115,13	1,00	115,13
Accessori p. S1					
10)lavanderia	23,43	2,70			
11)corridoio	3,02	2,35			
12)bagno	5,84	2,35			
13)cantina	12,44	2,35			
14)cantina	20,33	2,53			
Somma parziale	63,82		77,70	0,20	15,54
Portici p.T					
15)portico	5,94	2,73	8,16	0,35	2,85
16)portico	25,90	h.m.2,78	25,90	0,35	9,06
17)terrazza p.T.	12,32		13,60	0,25	3,40
18)Resede mq. 152					
di cui	101,07			0,10	10,10
	50,93			0,02	1,02
19)Garage p.S1	58,44	2,72	65,00	0,60	39,00



TOTALE S.C.					196,10
--------------------	--	--	--	--	---------------

Arrotondata per difetto a mq. **196,00**

La S.C. del compendio immobiliare si attesta in mq.196,00

Finiture interne

Infissi:portoncino in legno massello a due ante, finestre e porte finestre in legno e vetrocamera oscurate da persiane in legno ad ante, porte interne in legno massello.

Le finestre al p.S1 sono in ferro e vetro retinato. La porta di accesso alla cantina esterna è in ferro.

Pavimenti: travertino e monocottura .

Rivestimenti:mattonelle di ceramica.

Pareti:divisori interni in muratura di laterizi forati ; rivestimenti ad intonaco civile per interni e tinteggiatura

Soffitti: intonaco e tinteggiatura .

Servizi igienici:

I servizi igienici sono stati recentemente oggetto di interventi edilizi mediante sostituzione di pavimenti, rivestimenti e sanitari.

Il bagno situato al p.T. della sup. di mq. 6,08 è dotato di areazione naturale e corredato di lavabo, bidet, w.c. e box doccia.

Il bagno posto al p.S1 della sup. attuale di mq. 5,84 è dotato di areazione naturale e corredato di lavabo, bidet, w.c. e box doccia

Adduzione idrica e scarichi fognari:

Adduzione idrica da acquedotto comunale con deposito di accumulo e autoclave allocati all'interno della cantina situata al p.S1, scarichi fognari allacciati al collettore comunale.

Impianto elettrico:

impianto autonomo, sottotraccia .

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria:

impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano, con caldaia allocata a parete nella cantina posta al p.S1 e termosifoni in alluminio .



Sono inoltre presenti impianto citofonico, telefonico e antenna TV

I certificati di conformità relativi agli impianti non sono versati in atti presso il Comune di San Quirico.

Portici

Il portico dante accesso all'unità immobiliare presenta pavimento in mattonelle di travertino e copertura a falda inclinata in legname e laterizi con soprastante manto in tegole e coppi.

Il portico avente accesso dal vano soggiorno presenta pavimento in mattonelle di travertino , pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Terrazzo

Il terrazzo è pavimentato con mattonelle di travertino e delimitato da muretti in c.a.

Garage

Il garage avente accesso carrabile dal portico di pertinenza consta di pavimento in mattonelle di travertino, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso carrabile metallica , porta di accesso pedonale in ferro e vetro retinato, e porta interna in legno.

Il portico di pertinenza è pavimentato con lastre di travertino.

Resede

L'appartamento è circondato su due lati da resede di pertinenza a verde della superficie di mq.152,00 circa, identificato al Sub. 7 della p.lla 433.

Stato conservativo

Fatta eccezione per presenza di umidità di risalita manifesta in circoscritte zone di parete nei locali accessori situati al p.S1 la porzione immobiliare sopra descritta versa in buono stato conservativo.

Stato di occupazione:

Abitazione e garage sono occupati dal _____ subentrato nell'occupazione dell'immobile a seguito di decesso del precedente occupante.

Il nuovo contratto di locazione non opponibile alla procedura è stato stipulato con l'usufruttuario del compendio immobiliare _____ in data 01.10.2020 e registrato all'Agenzia delle Entrate –Ufficio territoriale di Montepulciano con prot.



Grado di commerciabilità

Considerate la quota di possesso e natura della proprietà pignorata , per il compendio immobiliare si ravvisa uno scarso grado di commerciabilità.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle nuove disposizioni in materia di vendita coatta non è necessario produrre attestato di prestazione energetica ai fini dell'alienazione del bene.

C) appezzamento di terreno agricolo situato in Via Simone Martini, San Quirico d'Orcia (SI)

C.T.- F° 21, p.lla 914, seminativo, cl.3, mq.24, RD €. 0,04, RA €. 0,02

Trattasi di una striscia di terreno di forma pressochè rettangolare parzialmente inglobata nel resede di pertinenza del fabbricato sopra descritto F°21 p.lla 433 ed in parte inglobata nella pubblica viabilità di Via Simone Martini.

La porzione ricadente all'interno della proprietà privata (circa 12 mq.) è pavimentata con lastre di materiale lapideo e delimitata rispetto alla porzione residua dai cancelli pedonali e carrabili di accesso alla proprietà.

La porzione residua di circa 12 mq. è asfaltata e di fatto inglobata nella pubblica viabilità .

D) appezzamento di terreno agricolo situato in Via Santa Caterina da Siena, San Quirico d'Orcia (SI)

C.T.- F° 21, p.lla 915, seminativo, cl.3, mq.12, RD €. 0,02, RA €. 0,01

Trattasi di una striscia di terreno di forma triangolare limitrofa al lato nord del resede di pertinenza del fabbricato sopra descritto F°21 p.lla 433.

Il terreno della superficie di mq.12,00 è privo di recinzioni ed inglobato nella attigua area destinata a verde pubblico.



4-Garage al p.T del fabbricato sito in San Quirico d'Orcia, loc. Ombicciolo,
Via I Maggio

C.F.- F°32, p.IIa 298, Sub. 8, cat. C/6, cl. 3,mq. 51,s.c. mq. 56, R.€. 79,02

Ubicazione

Il garage in oggetto costituisce porzione di più ampio edificio situato nella zona artigianale-industriale Ombicciolo , Via I Maggio, distante circa 3 Km. dal centro abitato di San Quirico d'Orcia e raggiungibile percorrendo dal capoluogo in direzione Roma la S.R. 2 Cassia.

Via I Maggio è una strada asfaltata ampia e ben illuminata con disponibilità di aree a parcheggio di uso pubblico.



Estratto di mappa catastale F°32 p.IIa 298





Inquadramento

a)Descrizione del fabbricato

L'edificio è stato realizzato nel 2005 e reso agibile nell'anno 2006.

Si tratta di un corpo di fabbrica a pianta rettangolare adibito a rimesse artigianali , delle dimensioni di ml. 17,50x33,25 con volume movimentato in altezza .

La parte destinata a rimesse è su unico livello di piano (T) , mentre il fronte del fabbricato destinato a magazzini è su due livelli (T-1°) .

L'immobile consta di fondazioni continue a travi rovesce, struttura portante in muratura a faccia vista in blocchetti di calcestruzzo colorato (tipo Unibloc), copertura a falde inclinate con struttura in c.a. e soprastante manto in tegole di laterizi, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le facciate dell'edificio sono libere su tutti i lati e finite a blocchetti in c.l.s. stuccati a faccia vista.

Nell'immobile insistono complessivamente 10 unità immobiliari (9 autorimesse ed 1 laboratorio artigianale).



L'edificio è circondato da area esterna di pertinenza in parte destinata a viabilità di accesso alle unità immobiliari ed in parte suddivisa in resedi di uso esclusivo. L'area è recintata su tutti i lati con pali in ferro e rete metallica a maglia sciolta.

Lungo il lato della recinzione che costeggia Via I Maggio sono presenti due varchi che consentono l'accesso carrabile alla viabilità interna al lotto.

b)Descrizione dell'unità immobiliare

La rimessa , costituita da unico ambiente a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 8,37x6,15 con h. minima mt.3,60 ed h.max. mt. 5,60 consta di pavimento al quarzo di tipo industriale, pareti in blocchetti di cls stuccati a faccia vista, soffitto inclinato in lastre di c.a., porta di accesso carrabile in ferro e pannelli sandwic.

Nell'immobile è presente un soppalco delle dimensioni di ml. 6,15 x 4,15, realizzato in ferro e legname con scala di accesso in ferro.

Il soppalco è stato realizzato in assenza di titolo edilizio autorizzativo .

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico autonomo e certificato a canaletta esterna . E' inoltre presente la predisposizione dell'impianto idrico e fognario.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'U.I., come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla superficie dell'unità immobiliare, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H. mt.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
rimessa	51,47	h.m.4,60	56,00	1,00	Mq. 56,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in mq. **56,00**

Stato conservativo

L'unità immobiliare ingombra di mezzi e materiali vari di proprietà del debitore , risulta in normale stato conservativo.



Stato di occupazione:

Immobile nella disponibilità del debitore.

c)Attestato di prestazione energetica

Per la tipologia di immobile da alienare non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica

d)VERIFICA ONERI CONDOMINIALI

L'edificio non è costituito in condominio e non dispone di tabelle millesimali di proprietà.

e)VINCOLI SOVRAORDINATI

Non si rileva sul bene l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, fatta eccezione per il contratto notaio Antonio di Carlo del _____ reg.to a Montepulciano il _____

_____ trascritto a Montepulciano il _____, con il quale il Comune di San Quirico d'Orcia ha concesso il diritto di superficie per la durata di anni 99.

L'edificio ricade in area sottoposta a Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico, aggiornato DCR 46/2019, cod. vincolo 269-1986

f)ACCERTAMENTI URBANISTICI

Dalle indagini esperite presso il Comune di San Quirico d'Orcia con accesso agli atti edilizi è emerso che in base al P.O. Comunale l'edificio ricade in zona CI6 –Spazi per attività produttive, normata dall'art.40 delle N.T.A.

La costruzione del fabbricato è stata abilitata da Permesso a Costruire N. 65/04 del 06.06.2005 rilasciato dal Comune di San Quirico d'Orcia al _____ in qualità di Presidente della _____ comunicazione di Fine Lavori del 06.04.2006; Attestazione di agibilità del 07.04.2006 con deposito di certificati di conformità impianto elettrico ed impianto idraulico.(cfr all.6/c)

Difformità edilizie

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio per:

1-assenza del solaio orizzontale che a quota ml.3,60 doveva separare la rimessa dal sottotetto.



2- in assenza di titolo edilizio abilitativo all'interno della rimessa è stato realizzato un soppalco in ferro e legno di ml. 6,15 x 4,15.

Sanabilità delle difformità edilizie accertate

Le difformità edilizie accertate si configurano quali aumento di superficie e di volume. In base allo strumento urbanistico vigente dette difformità non sono sanabili pertanto si dovrà procedere alla remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Costi

Per la realizzazione del solaio di interpiano si ritiene cautelativo determinare un costo a corpo di €. 5.000,00

Per la demolizione del soppalco compreso conferimento a discarica autorizzata del materiale di risulta a corpo €. 2.000,00

Totale costi di ripristino **€. 7.000,00**

Grado di commerciabilità

Valutata la tipologia dell'immobile ed il contesto di inserimento si ravvisa un normale grado di commerciabilità.

g) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la tipologia di immobile oggetto di alienazione non è necessario produrre attestato di prestazione energetica .

6-FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Premesso

- quanto esposto al paragrafo n.5 in merito al compendio immobiliare n.2, che in attesa di nuove indicazioni viene temporaneamente escluso dalla perizia immobiliare;
- quanto esposto in merito alla sussistenza di difformità edilizie per il compendio immobiliare n.3, che impongono l'accorpamento delle unità immobiliari ivi presenti in unico lotto di vendita;



Valutata altresì natura e quota di possesso dei beni in capo al debitore si procede alla formazione di **N.3 LOTTI DI VENDITA :**

LOTTO N.1

Quota di proprietà pari all'intero di magazzino al p.S2 del fabbricato sito in San Quirico d'Orcia, Via Giuseppe Garibaldi angolo Via Sano Di Pietro , censito al C.F. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

-F° 30, p.IIa 178, Sub.47 , C/2 ,cl.1,mq. 15, s.c. mq. 17,R.€. 10,07

LOTTO N.2

Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 del compendio immobiliare composto da villetta bifamiliare e due appezzamenti di terreno agricolo siti in San Quirico d'Orcia, Via Santa Caterina da Siena n.7 e 7/a , censiti

al C.F. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

a)F° 21, p.IIa 433, Sub.1 e Sub.6(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 170, R.€. 503,55

b)F° 21, p.IIa 433, Sub.2 e Sub.7(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 173, R.€. 503,55

c)F° 21, p.IIa 433, Sub.3 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 68, R.€. 83,92

d)F° 21, p.IIa 433, Sub.4 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 65, R.€. 83,92

al C.T. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

e) F° 21, p.IIa 914, seminativo, cl.3, mq.24, RD €. 0,04, RA €. 0,02

confini: propr. ditta intestata , F° 21 p.IIe 713, 902, s.s.a.

f)F° 21, p.IIa 915, seminativo, cl.3, mq.12, RD €. 0,02, RA €. 0,01

confini: propr. ditta intestata , prop. comunale , s.s.a.

LOTTO N.3

Diritto di proprietà superficaria pari all'intero di garage posto al p.T del fabbricato sito in Comune di San Quirico d'Orcia, loc. Ombicciolo, Via I Maggio, censito al C.F. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)



F°32, p.IIa 298, Sub. 8, cat. C/6, cl. 3,mq. 51,s.c. mq. 56, R.€. 79,02

7-LOTTO N.1

Quota di proprietà pari all'intero di magazzino al p.S2 del fabbricato sito in San Quirico d'Orcia, Via Giuseppe Garibaldi angolo Via Sano Di Pietro , censito al C.F. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

▪Descrizione catastale:

-F° 30, p.IIa 178, Sub.47 , C/2 ,cl.1,mq. 15, s.c. mq. 17,R.€. 10,07

Superficie Commerciale **mq. 17,00**

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per addivenire al più probabile valore commerciale in regime di libero mercato dell'immobile, la scrivente ha esperito ricerca di immobili appartenenti alla stessa categoria catastale , oggetto di recente compravendita o offerti in vendita. La ricerca non ha dato esito positivo.

Consultando direttamente alcune agenzie immobiliari che operano nel territorio , ed esponendo loro caratteristiche e peculiarità dell'immobile è emerso quale più probabile valore di mercato a corpo **€. 15.000,00 .**

A giudizio della scrivente il valore proposto è confacente alle caratteristiche del bene che benché di modeste dimensioni risulta comunque commercialmente appetibile , poiché i proprietari delle abitazioni e delle attività commerciali presenti nell' edificio potrebbero farne giusto utilizzo.

Adeguamenti

In ragione di eventuali vizi occulti e condizione di vendita coatta, si ritiene congruo operare sul valore di mercato sopra determinato un adeguamento forfetario in diminuzione pari al **10%**.

Determinazione del prezzo di vendita assoggetto agli abbattimenti

€. 15.000,00 –10%= €. 13.500,00

Arrotondato per eccesso a **€. 14.000,00**

E.I. Rg.118/2016 Tribunale di Siena



Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 14.000,00 (diconsi euro quattordicimila,00)

8-LOTTO N.2

Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 del compendio immobiliare composto da villetta bifamiliare e due appezzamenti di terreno agricolo siti in San Quirico d'Orcia, Via Santa Caterina da Siena n.7 e 7/a

•Descrizione catastale:

C.F. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

a)F° 21, p.IIa 433, Sub.1 e Sub.6(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 170, R.€. 503,55

b)F° 21, p.IIa 433, Sub.2 e Sub.7(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 173, R.€. 503,55

c)F° 21, p.IIa 433, Sub.3 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 68, R.€. 83,92

d)F° 21, p.IIa 433, Sub.4 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 65, R.€. 83,92

C.T. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

e) F° 21, p.IIa 914, seminativo, cl.3, mq.24, RD €. 0,04, RA €. 0,02

confini: propr. ditta intestata , F° 21 p.IIe 713, 902, s.s.a.

f)F° 21, p.IIa 915, seminativo, cl.3, mq.12, RD €. 0,02, RA €. 0,01

Superficie Commerciale mq. 434,00

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Adottando quale metodo di stima il “confronto”, basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili, reperite sui circuiti internet delle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio di : sono stati individuati due immobili simili a quello oggetto di valutazione:

-/



SAN QUIRICO D'ORCIA – Proprietà in villa in bifamiliare, perfettamente abitabile, con ampio giardino, portici e terrazzi panoramici, articolata su tre livelli così suddivisi: al piano terreno grande soggiorno e salotto d'ingresso con bel camino d'arredo in travertino con inserto a pellet, cucina con mobili su misura, due terrazzi abitabili affacciati sul giardino ideali per poter mangiare all'aperto, studio (eventuale 4° camera), servizio. Al piano superiore un disimpegno conduce alle tre spaziose camere da letto, una delle quali con terrazzo, ad un servizio e infine al bagno padronale con vasca ad angolo e doppio lavabo. Il piano seminterrato ospita un grande ambiente rustico con accesso anche indipendente dal portico, caratterizzato da un grande camino con forno a legna e da una comoda cucina con grandi penisole ed angolo bar, cui si affiancano un bagno ed utili vani di servizio quali la lavanderia, il guardaroba, la cantina ed il garage. Da evidenziare l'ottima qualità delle finiture, i pavimenti in cotto e parquet, le scale e i dettagli in travertino locale, gli infissi in legno. Gli spazi esterni consistono nel piacevole ampio giardino molto ben curato con aiuole ed aree pavimentate. Mq. 209,00 Richiesta €. 430.000,00

-

Realizzata nel 1974 la villa si estende su tre livelli. Al piano terra, oltre al garage e vani tecnici, sono presenti un rustico, una cantina, un bagno ed un locale lavanderia. Al piano primo, soggiorno, sala da pranzo, ripostiglio, due camere, bagno e cucina. Al piano secondo ballatoio, disimpegno, tre camere e bagno. L'immobile gode di un bel giardino che lo circonda, con terrazzamenti per assecondare la conformazione discendente, dal cancello in legno sull'esterno tramite un viale si accede all'ingresso, ma proseguendo si arriva al giardino sul retro della casa, recintato e ben curato. Vi sono inoltre due ampie e riparate terrazze.

Ottimo stato conservativo e finiture di pregio. Mq. 400. Richiesta €. 990.000,00

Effettuato il raffronto con i comparabili presi a confronto ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone, si è ottenuto per il cespite un valore



commerciale in condizioni di libero mercato pari a **€.824.000,00** corrispondente a circa €./mq.1.900,00 (cfr all.5/L)

Il valore di mercato è in linea con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi al 1° semestre dell'anno 2023, per la zona Suburbana/ABITATO DI SAN QUIRICO ESTERNO ALLE MURA per immobili a destinazione residenziale:

- ville e villini in stato conservativo normale da €./mq. 1.400,00 a €./mq. 2.050,00

Si evidenzia che i due appezzamenti di terreno agricolo di modeste dimensioni non hanno capacità di reddito pertanto il loro valore commerciale è pari a **0**

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

Valore della Piena proprietà €. 824.000,00

Età usufruttuario : anni 91

Interesse legale vigente 5%

Coefficiente moltiplicatore 3

Valore dell'usufrutto €. 123.600,00

Valore della nuda proprietà €. 700.400,00

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI ½ NUDA PROPRIETA'

Valore della nuda proprietà €. 700.400,00

Valore ½ della nuda proprietà

€.700.400,00/2 =**€. 350.200,00**

Adeguamenti

Il valore di ½ della nuda proprietà sopra determinato viene assoggettato:

- ad adeguamento forfetario in diminuzione del 10% in ragione dei costi da sostenere (per quota ½) per interventi di rimessa in pristino , sanatoria edilizia ,produzione di certificazioni , abitabilità/agibilità e denunce di variazione catastale ;

-ad adeguamento forfetario in diminuzione del 10% in ragione dello scarso grado di appetibilità dovuto alla quota di 1/2 della nuda proprietà;



-ad adeguamento forfetario in diminuzione del 10% in ragione di condizioni di vendita coatta ed eventuali vizi occulti .

Totale adeguamenti **-30%**

Determinazione del prezzo di vendita assoggetto agli abbattimenti

€. 350.200,00 –(350.200,00 x 0,30) = €. 245.140,00

Arrotondato per difetto a €. **245.000,00**

Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 245.000,00 (euro duecentoquarantacinquemila,00)

9-LOTTO N.3

Diritto di proprietà superficaria pari all'intero di garage posto al p.T del fabbricato sito in Comune di San Quirico d'Orcia, loc. Ombicciolo, Via I Maggio, censito al C.F. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

•Descrizione catastale:

F°32, p.IIa 298, Sub. 8, cat. C/6, cl. 3,mq. 51,s.c. mq. 56, R.€. 79,02

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per addivenire al più probabile valore commerciale in regime di libero mercato dell'immobile, la scrivente ha esperito ricerca di immobili appartenenti alla stessa categoria catastale , oggetto di recente compravendita , offerti in vendita in libero mercato o in vendita all'asta. La ricerca non ha dato però esito positivo.

Sono state quindi direttamente contattate alcune agenzie immobiliari e professionisti che operano nel territorio ed esponendo loro, ubicazione e caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione è emerso quale più probabile valore di mercato a mq. **€. 450,00 .**

Il valore di mercato rilevato è leggermente più alto rispetto ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi al 1° semestre dell'anno 2023, per la zona Suburbana/ABITATO DI SAN QUIRICO ESTERNO ALLE MURA

-box in stato conservativo normale da €/mq. 320,00 a €/mq. 450,00



e dai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare per la zona area produttiva di San Quirico d'Orcia

-box auto e rimesse in stato conservativo normale da €/mq. 271,00 a €/mq. 407,00.

Tenuto conto dell'esperienza e conoscenza del mercato immobiliare locale, si ritiene congruo attribuire al bene il valore a mq. di €.450,00 indicato dai professionisti locali del settore.

Valore di mercato dell'immobile

€.450,00xmq. 56,00=€. **25.200,00**

Determinazione del valore di mercato della proprietà superficaria del Lotto di vendita

Il pignoramento immobiliare colpisce la proprietà superficaria dell'unità immobiliare, mentre la proprietà dell'area è in capo all'Amministrazione Comunale.

Con Delibera del Consiglio Comunale verbale _____, il Comune di San Quirico d'Orcia :

autorizzava ai sensi dell'art.64 comma 3 della L. 23.12.1996 n.662 e ss.mm. e ii., al fine di sopprimere i vincoli gravanti sui lotti PIP ceduti in diritto di superficie , la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani e delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'art.27 della L. 22.10.1971 n.865.

Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie , valutati al momento della trasformazione (cfr all.6/d)

Prezzo dell'area in diritto di proprietà €/mq. 12,91 + rivalutazione ISTAT a fare da novembre 2001

Prezzo aree in diritto di superficie 60% del prezzo delle aree in diritto di proprietà.

La somma da versare per l'estinzione del diritto di superficie corrisponde quindi al prezzo dell'area in diritto di proprietà –il prezzo dell'area in diritto di superficie .

Il prezzo dell'area in diritto di proprietà con rivalutazione ISTAT ad oggi corrisponde a €/mq 19,44



Il prezzo dell'area in diritto di superficie è pari al 60% del prezzo dell'area in diritto di proprietà.

$€.19,44 \times 0,60 = €. 11,66$

Ne consegue che il valore della proprietà dell'area incide sul valore di mercato dell'immobile per €/mq. 11,66 così per totali

$€/mq. 11,66 \times mq. 56,00 = €. 652,96$

Cautelativamente quantificato in €.1.000,00 in ragione della eventuale quota di spettanza relativa alla strada di accesso Sub.1 della p.lla 298 (b.c.n.c. ai Sub. 8,9,10,11 e 19)

Conseguentemente il valore di mercato della sola proprietà superficiali viene determinato in:

$€. 25.200,00 - €. 1.000,00 = €. 24.200,00$

Al valore sopra determinato vengono sottratti i costi di ripristino necessari al conseguimento della conformità edilizia quantificati in €.7.000,00

$€. 25.200,00 - €.7.000,00 = €. 18.200,00$

Adeguamenti

In ragione di eventuali vizi occulti e condizione di vendita coatta, si ritiene congruo operare sul valore di mercato sopra determinato un adeguamento forfetario in diminuzione pari al **10%**.

Determinazione del prezzo di vendita assoggetto agli abbattimenti

$€. 18.200,00 - 10\% = €. 16.380,00$

Arrotondato per difetto a **€. 16.000,00**

Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 16.000,00 (diconsi euro sedicimila,00)

La presente relazione di stima è stata trasmessa in data 22.12.23

-al Creditore procedente

-ai Creditori intervenuti



-al Debitore

Siena, li 07.01.24

II CTU
Geom. Simonetta Cresti



DESCRIZIONE LOTTI DI VENDITA

LOTTO DI VENDITA N.1

Quota di proprietà pari all'intero di magazzino al p.S2 del fabbricato sito in San Quirico d'Orcia, Via Giuseppe Garibaldi angolo Via Sano Di Pietro.

▪Descrizione catastale:

C.F. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

-F° 30, p.IIa 178, Sub.47 , C/2 ,cl.1,mq. 15, s.c. mq. 17,R.€. 10,07

Completano la consistenza immobiliare i seguenti b.c.n.c.:

a)F° 30, p.IIa 178, Sub. 3 –B.C.N.C. a tutti i subalterni (locale contatori)

b)F° 30, p.IIa 178, Sub. 7- BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 61, 62, 73, 74,75,76,77,65,67,68,69,70,71,72,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,47,48,49,50,51,52 ,53,54,55,58 (ascensore)

c)F°30, p.IIa 178,Sub. 8- BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 3, 32, 33, 34, 35,36,37,38,39,40,41,42,43,47,73,74 (rampa)

d)F°30, p.IIa 178,Sub.10- BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI (disimpegno)

e)F°30,p.IIa 178,Sub. 12- RESEDE COMUNE AI SUBALTERNI 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41,42,43,47,73,74 (corte)

f)F° 30, p.IIa 178, Sub. 28- BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 29, 32, 33, 34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,47,73,74 (spazio di manovra)

L'unità immobiliare insiste al p.S2 di più ampio fabbricato edificato negli anni '80 del secolo scorso nella zona sud ovest del centro abitato di San Quirico d'Orcia. L'edificio a prevalente destinazione commerciale /direzionale è distribuito su 3 piani fuori terra (T-1°-2°) e 2 piani sottostrada (S1-S2).

Al p.S2 insistono un ampio garages avente accesso carrabile da rampa esterna e locali magazzino con accesso pedonale da scala esterna e carrabile dalla rampa di accesso ai garages. Il piano è inoltre collegato da vano ascensore.



Il magazzino avente accesso dal corridoio comune è costituito da unico ambiente a pianta rettangolare, dotato di porta d'accesso REI /120, pavimento in massetto di cemento, pareti in blocchetti di cls prefabbricati stuccati a vista e soffitto in c.a. L'unità immobiliare dispone solo di impianto elettrico a canaletta esterna condominiale , conforme alla normativa di riferimento. Superficie Commerciale mq. 17,00 H. mt.2,63

L'unità immobiliare risulta in normale stato conservativo.

Attestato di prestazione energetica non necessario ai fini di vendita

L'edificio è costituito in Condominio .I millesimi generali di proprietà relativi all'unità immobiliare sono 3,28; i millesimi del vano ascensore sono 3,83 , mentre quelli del garage sono 29,41. Le spese annue di gestione ordinaria sono circa €.80,00/100,00.

Le spese per energia elettrica vengono suddivise come segue:

spese generali di conduzione per il 30%, spese scale per il 20%, spese acqua per il 5%, spese ascensore per il 35% e spese garage per il 10%.

Il Condominio è in regola con il certificato di prevenzione incendi che scadrà nel 2027.

A carico dell'unità immobiliare risultano quote condominiali insolute.

L'unità immobiliare è conforme ai titoli edilizi abilitativi e nella disponibilità del debitore

Prezzo di vendita a base d'asta €. 14.000,00 (diconsi euro quattordicimila,00)

LOTTO DI VENDITA N.2

Diritto di nuda proprietà pari a 1/2 del compendio immobiliare composto da villetta bifamiliare e due appezzamenti di terreno agricolo siti in San Quirico d'Orcia, Via Santa Caterina da Siena n.7 e 7/a

•Descrizione catastale:

C.F. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

a)F° 21, p.IIa 433, Sub.1 e Sub.6(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 170, R.€. 503,55

b)F° 21, p.IIa 433, Sub.2 e Sub.7(graftati) , cat. A/3, cl.U, vani 7,5 s.cat.mq. 173, R.€. 503,55

c)F° 21, p.IIa 433, Sub.3 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 68, R.€. 83,92

E.I. Rg.118/2016 Tribunale di Siena



d)F° 21, p.IIa 433, Sub.4 , cat. C/6, cl.2, mq.65, s.cat.mq. 65, R.€. 83,92

C.T. Comune di San Quirico d’Orcia (SI)

e) F° 21, p.IIa 914, seminativo, cl.3, mq.24, RD €. 0,04, RA €. 0,02

confini: propr. ditta intestata , F° 21 p.IIe 713, 902, s.s.a.

f)F° 21, p.IIa 915, seminativo, cl.3, mq.12, RD €. 0,02, RA €. 0,01

Compendio immobiliare composto da villetta bifamiliare e due modesti appezzamenti di terreno situati nella zona residenziale di San Quirico , distante poche centinaia di metri dal centro storico del paese ove ha sede la casa municipale .

La villetta, realizzata nei primi anni '90 del secolo scorso è elevata su tre piani S1-T-1° e circondata su tutti i lati da resede pertinenziale.

L’immobile è suddiviso in due appartamenti con relative pertinenze:

Un appartamento è composto al p.T : ampio soggiorno , cucina-pranzo, disimpegno, ripostiglio, camera ,bagno, terrazza e due portici;al p.1°:con accesso da scala interna di collegamento : disimpegno, due camere da letto, bagno, locale sottotetto, locale soffitta e 2 terrazze a tasca;al p.S1 con accesso da resede di pertinenza e da scala interna: cantina, lavanderia. rustico, disimpegno e bagno. Il tutto per la S.C. di mq. 182,00 circa

Completano la consistenza immobiliare il resede di proprietà esclusiva della superficie di circa mq. 215,00 ed un garage con portico di mq. 68,00

L’altro appartamento è composto al p.T : ampio soggiorno con ripostiglio, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere da letto,bagno, terrazza e due portici;al p.S1 con accesso da resede di pertinenza e da scala interna: due cantine, lavanderia, e bagno. Il tutto per la S.C. di mq. circa 146,00

Completano la consistenza immobiliare il resede di proprietà esclusiva della superficie di circa mq. 152,00 ed un garage con portico di mq. 65,00

Le unità immobiliari constano dei seguenti impianti autonomi :

Adduzione idrica da acquedotto comunale con deposito di accumulo e autoclave allocati all’interno della cantina situata al p.S1, scarichi fognari allacciati al collettore comunale.



Impianto elettrico autonomo e sottotraccia . Impianto di riscaldamento autonomo alimentato a metano, con caldaia allocata a parete nella cantina posta al p.S1 e termosifoni in alluminio . Sono inoltre presenti impianto citofonico, telefonico e antenna TV
I certificati di conformità relativi agli impianti non sono versati in atti presso il Comune di San Quirico.

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo ma gravato da irregolarità edilizie sanabili e non sanabili

Appartamenti e pertinenze sono occupati rispettivamente dal comproprietario non pignorato e da terzi con contratto di locazione non opponibile alla procedura .

I due appezzamenti di terreno agricolo , limitrofi all'edificio , sono costituiti :

l'uno da una striscia di terreno di mq. 24 parzialmente inglobata nel resede di pertinenza del fabbricato ed in parte inglobata nella pubblica viabilità;

l'altro da una striscia di terreno di mq.12 inglobato nella attigua area destinata a verde pubblico.

Prezzo di vendita a base d'asta €. **245.000,00** (diconsi euro duecentoquarantacinquemila,00)

LOTTO DI VENDITA N.3

Diritto di proprietà superficaria pari all'intero di garage posto al p.T del fabbricato sito in Comune di San Quirico d'Orcia, loc. Ombicciolo, Via I Maggio

•Descrizione catastale:

C.F. Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

F°32, p.IIa 298, Sub. 8, cat. C/6, cl. 3,mq. 51,s.c. mq. 56, R.€. 79,02

Il garage costituisce porzione di più ampio edificio edificato nel 2005 nella zona artigianale-industriale Ombicciolo , Via I Maggio, distante circa 3 Km. dal centro abitato di San Quirico d'Orcia.



Si tratta di un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, realizzato in blocchetti di calcestruzzo colorato (tipo Unibloc), con copertura a falde inclinate in c.a. e soprastante manto in tegole di laterizi.

L'immobile è circondato da area esterna di pertinenza in parte destinata a viabilità di accesso alle unità immobiliari ed in parte suddivisa in resedi di uso esclusivo.

Nel fabbricato insistono complessivamente 10 unità immobiliari (9 autorimesse ed 1 laboratorio artigianale).

La rimessa , costituita da unico ambiente a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 8,37x6,15 con h. minima mt.3,60 ed h.max. mt. 5,60 consta di pavimento al quarzo di tipo industriale, pareti in blocchetti di cls stuccati a faccia vista, soffitto inclinato in lastre di c.a., porta di accesso carrabile in ferro e pannelli sandwic. Il tutto per la S.C. di mq. 56,00

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico autonomo e certificato a canaletta esterna . E' inoltre presente la predisposizione dell'impianto idrico e fognario.

Il bene risulta in normale stato conservativo e nella disponibilità del debitore.

L'edificio non è costituito in condominio e non dispone di tabelle millesimali di proprietà.

Sono presenti irregolarità edilizie non sanabili

Prezzo di vendita a base d'asta € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila,00)

