



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari
Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub* n. 130/2022, il sottoscritto Avv. Beatrice Borghi, con studio in Buonconvento (SI), Piazza Matteotti 17, codice fiscale BRGBRC67P44I726T, telefono 0577.806900, posta elettronica avvbea@libero.it, posta elettronica certificata beatrice.borghi@pec.giuffre.it, delegato ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-bis c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata e comunicatagli in data 17.05.2024;

avvisa

che il giorno **4 marzo 2025, ad ore 15.00**, presso l'istituto di vendite giudiziarie (IVG) per il tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, procederà alla vendita senza incanto

con modalità sincrona mista, mediante delibazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti e/o collegati telematicamente, delle seguenti porzioni immobiliari:

Lotto 1: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 55, ubicata al primo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da ingresso, cucina-soggiorno, camera, disimpegno, ripostiglio e bagno, posto in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 112 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale euro 410,58), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 37 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale euro 32,85).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.



Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77



e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;

- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;

- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);

- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;

- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;

- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;

- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;

- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare*



bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene è libero da persone ma non da cose.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 2: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 31, ubicata al primo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, posto in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 113 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 1,5, rendita catastale euro 205,29), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 36 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale euro 32,85).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione “Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico”.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.



Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;
- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.



Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;
- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);
- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;
- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene è occupato in forza di contratto transitorio non opponibile alla procedura.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 3: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 53, ubicata al primo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da



ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, posto in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 114 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, rendita catastale euro 342,15), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 35 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita catastale euro 30,11).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore



“Supercondominio autorimessa commerciale” per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All’esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctù a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all’art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all’art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona “P.N. 14 - Colonna San Marco” di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;
 - Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.
- Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:
- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;
 - Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);
 - Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;
 - Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
 - DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;



- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene è libero da persone ma non da cose.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 4: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 43, ubicata al primo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, posto in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 115 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2, rendita catastale euro 273,72), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 34 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 10, rendita catastale euro 27,37).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree



destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del



28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;

- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;

- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);

- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;

- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;

- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;

- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;

- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;

- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;

- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto



Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene risulta libero da persone ma non da cose.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 5: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 62, ubicata al primo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 116 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale euro 410,58), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1₂ e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 33 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale euro 32,85). Lo stesso non è facilmente accessibile con auto di normali dimensioni, e presumibilmente è più adatto a ciclomotori e simili.

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione “Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico”.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia



murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:



- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;
 - Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.
- Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:
- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;
 - Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);
 - Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;
 - Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
 - DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;
 - Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
 - Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
 - Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
 - CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene è occupato senza titolo.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.



Lotto 6: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 47, ubicata al primo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da un unico vano (monolocale) oltre antibagno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto comune al foglio 65, particella 646, sub. 117 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2, rendita catastale euro 273,72), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 32 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, rendita catastale euro 38,32). Lo stesso non è facilmente accessibile con auto di normali dimensioni, e presumibilmente è più adatto a ciclomotori e simili.

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.



Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctù a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;

- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;

- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);

- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;



- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene è libero da persone ma non da cose.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 7: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 54, ubicata al primo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 118 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale euro 410,58), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 31 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita catastale euro 30.11).



Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione “Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico”.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel “Supercondominio ...” costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore “Supercondominio autorimessa commerciale” per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni



relative al condominio si rimanda alla Ctù a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;
 - Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.
- Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:
- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;
 - Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);
 - Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;
 - Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
 - DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;
 - Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
 - Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
 - Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
 - CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del



3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene è occupato in forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 8: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 33, ubicata al primo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da un unico vano (monolocale) oltre antibagno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 119 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 1,5, rendita catastale euro 205,29), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 30 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale euro 32,85).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.



Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione “Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico”.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegare all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel “Supercondominio ...” costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore “Supercondominio autorimessa commerciale” per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche



reperate presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;
- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009. Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:
 - Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;
 - Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);
 - Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;
 - Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
 - DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;
 - Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
 - Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
 - Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
 - CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza"*.

Il bene risulta libero da persone ma non da cose.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.



Lotto 9: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 54, ubicata al primo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, posta in Siena, Via Fraiese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 120 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale euro 410,58), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 29 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita catastale euro 35,58).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle



tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctù a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;

- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;

- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);

- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;

- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione



di modifiche interne ed esterne;

- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene è occupato in forza di contratto di locazione transitorio non opponibile alla procedura.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 10: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 55, ubicata al primo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 121 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 1,5, rendita catastale euro 205,29), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 28 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale euro 32,85). Lo stesso non è facilmente accessibile con auto di normali



dimensioni, e presumibilmente è più adatto a ciclomotori e simili.

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione “Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico”.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel “Supercondominio ...” costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore “Supercondominio autorimessa commerciale” per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri



relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctù a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;
 - Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.
- Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:
- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;
 - Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);
 - Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;
 - Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
 - DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;
 - Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
 - Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
 - Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;



- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di “dente” nel soggiorno a fianco della porta dell’antibagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene risulta occupato senza titolo.

Si precisa che l’esecutato ha esercitato l’opzione IVA.

Lotto 11: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 55, ubicata al secondo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da ingresso, cucina-soggiorno, camera, disimpegno, ripostiglio e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 122 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale euro 410,58), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 228 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, rendita catastale euro 30,11). Lo stesso non è facilmente accessibile con auto di normali dimensioni, e presumibilmente è più adatto a ciclomotori e simili.

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.



Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.



Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;

- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;

- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);

- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;

- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;

- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;

- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;

- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;

- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;

- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza"*.



Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene risulta occupato senza titolo.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 12: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 31, ubicata al secondo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 123 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 1,5, rendita catastale euro 205,29), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 227 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita catastale euro 35,58). Lo stesso non è facilmente accessibile con auto di normali dimensioni, e presumibilmente è più adatto a ciclomotori e simili.

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di



cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;
- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:



- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;
- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);
- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;
- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene è libero da persone ma non da cose.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 13: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 53, ubicata al secondo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, posta in Siena, Via



Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 124 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2,5, rendita catastale euro 342,15), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 225 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale euro 32,85). Lo stesso non è assolutamente accessibile con auto e pertanto è adatto a ciclomotori e simili.

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore



“Supercondominio autorimessa commerciale” per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All’esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctù a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all’art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all’art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona “P.N. 14 - Colonna San Marco” di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;
 - Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.
- Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:
- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;
 - Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);
 - Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;
 - Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
 - DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;



- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
- CIL – Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Il bene è libero da persone ma non da cose.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 14: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 43, ubicata al secondo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 125 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2, rendita catastale euro 273,72), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 52 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita catastale euro 35,58).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas



concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31



delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;

- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;

- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);

- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;

- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;

- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;

- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;

- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;

- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;

- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo*



spettacolo di quella bellezza”.

Il bene è libero da persone ma non da cose.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 15: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 62, ubicata al secondo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 126 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale euro 410,58), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 51 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita catastale euro 35,58).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione “Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico”.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata



decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctù a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;
 - Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.
- Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:
- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;
 - Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del



15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);

- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;

- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;

- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;

- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;

- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;

- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;

- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene è occupato in virtù di contratto di locazione transitorio non opponibile alla procedura.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 16: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 47, ubicata al secondo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 127 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 2, rendita catastale euro 273,72), oltre a posto



auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 50 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale euro 32,85).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite



in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctù a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;

- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;

- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);

- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;

- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;

- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;

- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;



- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene è occupato in forza di contratto di locazione transitorio non opponibile alla procedura.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 17: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 54, ubicata al secondo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 128 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale euro 410,58), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 49 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale euro 32,85).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.



Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77



e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;

- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;

- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);

- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;

- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;

- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;

- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;

- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;

- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;

- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare*



bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza” .

Il bene risulta occupato in forza di contratto di locazione transitorio non opponibile alla procedura.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 18: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 33, ubicata al secondo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 129 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 1,5, rendita catastale euro 205,29), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 48 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 13, rendita catastale euro 35,58).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione “Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico”.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.



Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;

- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap



del 17.09.2008;

- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);
- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;
- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;
- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene risulta occupato in forza di contratto di locazione transitorio non opponibile alla procedura.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 19: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 54, ubicata al secondo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, posta in Siena, Via



Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 130 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, rendita catastale euro 410,58), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 47 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 12, rendita catastale euro 32,85).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle



millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctù a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del 28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;
- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009. Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:
 - Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;
 - Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);
 - Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;
 - Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;
 - DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;
 - Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di



varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;

- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;
- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;
- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione del box doccia nel bagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene risulta occupato in forza di contratto di locazione transitorio non opponibile alla procedura.

Si precisa che l'esecutato ha esercitato l'opzione IVA.

Lotto 20: diritto di piena proprietà su abitazione della superficie di circa mq 55 ubicata al secondo piano di un complesso residenziale, con accesso dalla scala comune, composta da un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, posta in Siena, Via Frajese 67 e censita al catasto dei fabbricati del predetto Comune al foglio 65, particella 646, sub. 131 (categoria A/2, classe 3, consistenza vani 1,5, rendita catastale euro 205,29), oltre a posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 e censito al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646, sub. 46 (categoria C/6, classe 2, consistenza mq 16, rendita catastale euro 43,80).

Si precisa che in adempimento di quanto prescritto dalla Convenzione urbanistica ai Rogiti Notaio Coppini di Siena del 29.07.2004 rep. 40885 / 14598, nonché come da atto ai rogiti Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 rep, sui beni grava, a favore del Comune di Siena, per le aree



destinate a parcheggio e sulle autorimesse e per le aree destinate a verde, servitù di uso pubblico.

Si precisa altresì che relativamente alla fognatura è stata stipulata convenzione con Anas concessione n 32446 con canone a carico del Supercondominio.

Gli immobili sono interessati da beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del Comune di Siena al foglio 65, particella 646 sub. 53, 54, 55, 109, 111, 232, 295, 326, 486.

Il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione "Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico".

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale a condensazione e climatizzazione estiva / invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglie nei locali principali.

Manca il libretto della caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono allegate all'attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore di stima, così come da consulenza tecnica del Ctu Geom. Marco Lunghi alla quale espressamente si fa rinvio, è stata decurtata dal prezzo la somma di Euro 3.187,23 a titolo di oneri condominiali scaduti e maturati alla data di deposito della perizia.

Secondo quanto descritto in perizia non esiste né un regolamento condominiale né delle tabelle millesimali regolarmente approvate. L'intero complesso edilizio è ricompreso nel "Supercondominio ..." costituito al fine di regolare i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni super-condominiali. I posti auto sono inseriti nell'ulteriore "Supercondominio autorimessa commerciale" per il quale non sono state redatte né tabelle millesimali né regolamenti di condominio e la ripartizione delle spese avviene a posto auto. Il lotto così come tutte le unità abitative oggetto della procedura non sono costituite in ulteriore condominio. All'esito delle aggiudicazioni, in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio. Le ripartizioni degli oneri relativi ai posti auto già scaduti, è stata fatta una divisione a unità. Per tutte le questioni relative al condominio si rimanda alla Ctu a firma Geom. Marco Lunghi del 21.11.2023 e del 7.05.2024.

Dal punto di vista urbanistico si segnala che il Comune di Siena è dotato di Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 216 del 25.11.2021 e pubblicato sul Burt n. 52 del



28.12.2021. Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B di cui all'art. 3 delle NTA del PO, nel sottosistema funzionale delle aree miste - aree miste 1 (AM1) di cui agli artt. 77 e 78 delle NTA del PO, sottoposto a disciplina di intervento di tipo 4 (T4) di cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico il lotto fa parte del comparto 1 della lottizzazione Piano Norma Colonna San Marco edilizia privata ad uso pubblico e le prime pratiche reperite presso il Comune di Siena sono costituite dalle preliminari urbanizzazioni della zona "P.N. 14 - Colonna San Marco" di cui ai Comparti 1 (a, b), 2 (a, b), 3, 4, ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 29604 del 20.09.2004 e relative proroghe n. 46904 del 2.10.2007 e n. 49948 del 2.10.2008;

- Permesso di Costruire n. 49949 del 3.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

Gli immobili in questione sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati edificati in forza di:

- Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 4.02.2005 e successiva proroga n. 48453/Suap del 17.09.2008;

- Variante alla suddetta C.E. 31025 di cui alla DIA Ambientale n. 48825/SUAP/2007 del 15.10.2008 (rif. prot. 58160 del 23.11.2007);

- Fine lavori di cui al prot. 2366 del 11.02.2010;

- Permesso a costruire in Sanatoria n. 51031/SUAP del 25.03.2010 per la regolarizzazione di modifiche interne ed esterne;

- DIA Ambientale n. 54755/SUAP/2010 (rif. prot. 24078 del 26.04.2010) per modifiche esterne con conseguente Autorizzazione Ambientale rilasciata in data 24.08.2010;

- Permesso di costruire in Sanatoria n. 58086 del 26.08.2015 relativo alla regolarizzazione di varie opere di sistemazione esterna, arredo urbano, opere accessorie interessanti tutta la lottizzazione;

- Certificato di Collaudo strutturale di cui al prot. 25145 del 3.03.2009;

- Attestazione di Agibilità / Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010;

- CIL - Comunicazione di Inizio Lavori di attività libera n. 3017/2021 (rif. prot. 86038 del 3.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con i titoli sopra citati.

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 istituito con Decreto



Ministeriale del 14.05.1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 129 del 26.05.1956: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di singolare bellezza panoramica, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quella bellezza”*.

Si segnala la presenza di modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di “dente” nel soggiorno a fianco della porta dell’antibagno, per le quali appare opportuna una regolarizzazione.

Il bene risulta libero da persone ma non da cose.

Si precisa che l’esecutato ha esercitato l’opzione IVA.

Lotto 1 Al valore d’asta di **euro 126.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 95.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 2 Al valore d’asta di **euro 70.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 53.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 3 Al valore d’asta di **euro 121.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 91.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 4 Al valore d’asta di **euro 97.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 73.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 5 Al valore d’asta di **euro 142.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 107.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 6 Al valore d’asta di **euro 108.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 81.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 7 Al valore d’asta di **euro 123.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 93.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 8 Al valore d’asta di **euro 77.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 58.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 9 Al valore d’asta di **euro 124.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 93.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 10 Al valore d’asta di **euro 84.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 63.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 11 Al valore d’asta di **euro 125.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 94.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;



Lotto 12 Al valore d'asta di **euro 71.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 54.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 13 Al valore d'asta di **euro 123.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 93.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 14 Al valore d'asta di **euro 100.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 75.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 15 Al valore d'asta di **euro 142.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 107.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 16 Al valore d'asta di **euro 107.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 81.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 17 Al valore d'asta di **euro 125.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 94.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 18 Al valore d'asta di **euro 75.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 57.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 19 Al valore d'asta di **euro 123.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 93.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Lotto 20 Al valore d'asta di **euro 86.000,00** e con possibilità di formulare offerta minima di **euro 65.000,00** e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad **euro 1.000,00**;

Il tutto come descritto nelle relazioni di stima redatte in data 21.11.2023 e 7.05.2024 dall'esperto stimatore Geom. Marco Lunghi, alle quali si fa espresso rinvio e le quali devono intendersi quali parti integranti del presente avviso di vendita.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto. L'offerta può venire formulata dalla persona fisica, dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura notarile o, ancora, da avvocato munito di procura notarile per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c..

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in Buonconvento (SI), Piazza Matteotti 17, previo appuntamento telefonico al numero 0577.806900, da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica (o PEC) agli indirizzi in epigrafe.



L'offerta andrà depositata, a pena d'inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno prima di quello fissato per la vendita, ad eccezione dei giorni festivi.

All'esterno della busta dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, esclusivamente:

- il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente)
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

Il sottoscritto delegato procederà all'identificazione del depositante - il quale dovrà essere munito di documento d'identità in corso di validità - ed annoterà, all'esterno della busta, la data e l'ora di ricezione.

Nel caso in cui nella medesima esecuzione siano posti in vendita più lotti differenti tra di loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che s'intende acquistare.

Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da € 16,00 e dovrà indicare:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE 130/2022) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;



- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- sottoscrizione, a pena di inammissibilità, da parte di tutti i soggetti offerenti;
- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva esenzione

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- uno o più assegni circolari non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestati alla procedura per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.



Modalità di presentazione delle offerte telematiche

Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita e potrà essere formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/> previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando "iscriviti alla vendita", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo. Non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi. Per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Bonifico e conto della procedura.

Il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato, a pena d'inammissibilità, con anticipo sufficiente a consentire che, entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, le relative somme risultino accreditate sui seguenti conti correnti bancari, intestati alla procedura:

- Lotto 1: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 1 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT46 G070 7514 2000 0000 0743 901;
- Lotto 2: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 2 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT97 I070 7514 2000 0000 0743 903;
- Lotto 3: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 3 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT74 J070 7514 2000 0000 0743 904;
- Lotto 4: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 4 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT51 K070 7514 2000 0000 0743 905;
- Lotto 5: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 5 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT28 L070 7514 2000 0000 0743 906;
- Lotto 6: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 6 Conto Prezzo e



- Pvp" - Iban: IT79 N070 7514 2000 0000 0743 908;
- Lotto 7: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 7 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT56 O070 7514 2000 0000 0743 909;
 - Lotto 8: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 8 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT63 F070 7514 2000 0000 0743 911;
 - Lotto 9: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 9 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT73 N070 7514 2000 0000 0743 919;
 - Lotto 10: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 10 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT30 J070 7514 2000 0000 0743 920;
 - Lotto 11: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 11 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT81 L070 7514 2000 0000 0743 922;
 - Lotto 12: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 12 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT64 P070 7514 2000 0000 0743 934;
 - Lotto 13: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 13 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT69 T070 7514 2000 0000 0743 938;
 - Lotto 14: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 14 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT46 U070 7514 2000 0000 0743 939;
 - Lotto 15: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 15 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT88 N070 7514 2000 0000 0743 940;
 - Lotto 16: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 16 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT65 O070 7514 2000 0000 0743 941;
 - Lotto 17: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 17 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT61 Y070 7514 2000 0000 0743 957;
 - Lotto 18: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 18 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT57 T070 7514 2000 0000 0743 960;
 - Lotto 19: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 19 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT34 U070 7514 2000 0000 0743 961;
 - Lotto 20: conto corrente intestato a "Trib. Siena Es. Imm. 130/2022 Lotto 20 Conto Prezzo e Pvp" - Iban: IT85 W070 7514 2000 0000 0743 963.

Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal portale del gestore all'esito dell'iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:



- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE 130/2022) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote,



dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;

- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (salva, in ogni caso, la facoltà di formulare successivamente esenzione);
- data, ora e numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta andranno allegati, sempre a pena d'inammissibilità:

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;
- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto delegato, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle proprie credenziali e, di seguito, procederà all'apertura delle buste (cartacee e telematiche), al vaglio dell'ammissibilità delle medesime e all'avvio dell'eventuale gara.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;



– se l’offerta, ancorché inferiore al valore d’asta, è pari o superiore all’ammontare dell’offerta minima la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicendo ulteriore esperimento di vendita;

– se l’offerta è inferiore all’ammontare dell’offerta minima, la medesima non verrà accolta. Nell’ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto delegato procederà, sulla base dell’offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non inferiori all’ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

L’immobile verrà aggiudicato all’offerente che avrà formulato l’offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un’altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, tuttavia, all’esito della gara l’offerta più alta risultasse inferiore all’ammontare del valore d’asta indicato nell’avviso e fosse stata depositata istanza di assegnazione efficace ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l’ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto professionista delegato aggiudicherà il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell’ordine:

- a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
- a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;
- a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l’offerta.

All’esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto delegato, al netto di eventuali spese bancarie.

In caso di offerta per persona da nominare l’aggiudicatario provvisorio, ai sensi dell’art. 583 c.p.c., deve depositare, entro tre giorni dall’aggiudicazione, presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l’offerta corredata da procura notarile avente data anteriore a quella fissata per l’esame



delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

- depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;
- formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta minima indicato nel presente avviso;
- accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto professionista delegato sulla scorta del *file* in formato *.doc* che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni, e del quale verbale dovrà ritenersi parte integrante anche il contenuto delle "Note di fine gara" compilate nella piattaforma del gestore.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità. In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente, tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice delle esecuzioni immobiliari) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Assegnazione

Ogni creditore o più creditori insieme possono, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, presentare istanza di assegnazione (art. 588 c.p.c), anche in favore di terzi (art. 590-*bis* c.p.c.).



In caso di assegnazione a favore di terzo (art. 590-*bis* c.p.c) il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dichiarerà in cancelleria, oppure presso il professionista delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma sono a carico del creditore.

In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui agli art. 588 e 590 *bis* c.p.c. si procederà alla assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.

Saldo del prezzo e degli oneri

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto delegato) andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato quanto alla componente prezzo e sul diverso conto che verrà indicato, quanto alla componente oneri.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà saldare il prezzo e gli oneri a mezzo di distinti assegni circolari, non trasferibili ed intestati alla procedura, in entrambi i casi entro il termine indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Il termine per il saldo del prezzo e degli oneri non è sospeso nel periodo compreso fra il primo ed il 31 agosto di ogni anno.



L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo assistito da garanzia ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita e in tal caso, contestualmente al saldo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, per indicarne gli estremi nella bozza del decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale "*Tribunale di Siena, RGE 130/2022*".

L'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento originariamente stipulato dal debitore esecutato purché, entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data di aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., in caso di vendita di beni gravati da pegno od ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito, con le garanzie ad essa inerenti, liberando il debitore.

In caso di versamento intempestivo del prezzo o degli oneri l'aggiudicazione verrà revocata e quanto versato a titolo di cauzione verrà definitivamente acquisito alla procedura a titolo di multa e verrà indetto nuovo esperimento di vendita allo stesso valore d'asta.

Inoltre, ai sensi di quanto previsto dall'art. 587, co. 2 c.p.c., qualora il prezzo che si ricavasse dal nuovo esperimento di vendita, sommato alla cauzione già confiscata, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Richiesta espressa di liberazione dell'immobile

Gli offerenti che intendessero conseguire il possesso dell'immobile aggiudicato loro a cura del custode giudiziario ed a spese dalla procedura dovranno avanzare specifica richiesta o nella domanda di partecipazione, o in sede di aggiudicazione al delegato che ne darà atto



a verbale, oppure per iscritto allo stesso delegato, ai recapiti indicati nel presente avviso e non oltre la scadenza del termine per il saldo del prezzo, con espresso avviso che, in mancanza, la liberazione potrà avvenire a loro cura e spese, in forza dell'ingiunzione che il giudice avrà reso nel provvedimento *ex art. 586 c.p.c.*

In ogni caso, il custode non potrà immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile prima che il decreto di trasferimento sia stato registrato e trascritto nei registri immobiliari. Soltanto qualora l'immobile risultasse già libero da persone e l'aggiudicatario esentasse espressamente il custode giudiziario dalla liberazione da cose, l'aggiudicatario stesso potrà, per il tramite del sottoscritto delegato, avanzare istanza di immissione anticipata nella detenzione dell'immobile medesimo, in ogni caso non prima che abbia saldato il prezzo e che il giudice abbia provveduto sull'istanza *de qua*.

Condizioni generali di vendita ed avvertenze finali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.

La descrizione del bene è riferita al tempo della redazione della relazione di stima.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dall'estrarre, ove ritenuto opportuno, visure. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, il quale dovrà comunicare al sottoscritto delegato di essere titolare dei requisiti per il riconoscimento di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine



previsto per il saldo del prezzo, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità.

Publicità della vendita e visita degli immobili

Copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati alla medesima è stata pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), nonché pubblicizzata sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/>.

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (PVP, collegandosi al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, l'evasione delle medesime non potrà venire garantita; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone, alle quali il custode non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

Siena, 28.11.2024

Il professionista delegato
Avv. Beatrice Borghi

