

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RG n. 168/2021

Promossa da

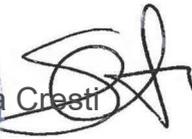
nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE

Siena, li 27.02.2023

II-CTU
Geom. Simonetta Cresti



LOTTO 1



LOTTO 2



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 4
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 5
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 8
4)Elenco formalità pregiudizievoli	Pag. 12
5)Formazione dei lotti di vendita	Pag. 15
6)LOTTO n.1	Pag. 16
7)LOTTO n.2	Pag. 29
8)Descrizione dei lotti di vendita	Pag. 44



1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione prima udienza del 10.07.2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell' Esecuzione Immobiliare n. 168/2021 ponendomi i quesiti di rito, relativi agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare di cui alla nota di trascrizione

:

1)Piena proprietà di

del complesso immobiliare ubicato in Comune di Monteroni d'Arbia, fraz. Ville di Corsano, Via R. Grieco n. 110

censito al C.F. di detto Comune

F°52 p.Illa 188,Sub. 1,A/2, vani 6

F°52,p.Illa 188,Sub.5,C/6,mq. 20

F°52,p.Illa 188,Sub11,C/2,mq. 21

2) Quota di proprietà indivisa di 165/600 del

e quota di proprietà indivisa di 435/600 del

del

complesso immobiliare ubicato in Comune di Siena, loc. S.Andrea a Montecchio, Via Mino Celsi n.15

censito al C.F. di detto Comune

F° 111, p.Illa 17 Sub. 72,100,117 (graffati), cat, A/3, vani 7,5

F°111,p.Illa 17,Sub.39,cat.C/6,mq. 11

a-Prestato giuramento il 12.07.2022, la scrivente ha verificato preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nei pignoramenti immobiliari non rilevando difformità.



b-come da relazione notarile nel verbale di pignoramento immobiliare

sono state colpite anche le quote spettanti ai

(complessivi 180/600) ma non si rileva accettazione di eredità

relativa a questi decessi in favore del

c-dalle indagini esperite presso l'ufficio anagrafe dei comuni di residenza dei debitori, risulta che il è residente in Comune di I

. Lo stato di famiglia attesta che la famiglia è composta

; i

, sono residenti in Comune di

2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Immobili ubicati in Comune di Monteroni d'Arbia

1-Appartamento di civile abitazione posto al p.1° dell'immobile ubicato in Comune di Monteroni d'Arbia (SI), Via R. Grieco n.110

C.F.-F° 52 p.IIIa 188, Sub. 1, cat. A/2, cl.3, vani 6, mq. 119 , sup. catastale mq.110, R. €. 728,20

L'unità immobiliare non ha subito variazioni catastali dalla data di costituzione , con presentazione del 17.02.1984

Verifica conformità catastale

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

Intestazione catastale:

2- Garage posto al p. T dell'immobile ubicato in Comune di Monteroni d'Arbia (SI), Via R. Grieco n.110

C.F.-F° 52 p.IIIa 188, Sub.5, cat. C/6 cl.6, mq. 20 , sup. catastale mq.21, R. €. 88,83

L'unità immobiliare non ha subito variazioni catastali dalla data di costituzione , con presentazione del 17.02.1984



Verifica conformità catastale

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

Intestazione catastale:

3- Cantina al p. T dell'immobile ubicato in Comune di Monteroni d'Arbia (SI), Via R. Grieco n.110

C.F.-F° 52 p.IIIa 188, Sub.11, cat. C/2 cl.1, mq. 21 , sup. catastale mq.26, R. €. 32,54

L'unità immobiliare trae origine da denuncia per costituzione del 10/03/1988 in atti dal 28/09/1993 -VANI RICAIVATI IN PARTE DA VUOTO TECNICO ED IN PARTE CON ASPORTAZIONE DI TERRENO -ACCERTAMENTO (n. 1124.1/1988) e successiva variazione per frazionamento del 18/03/1993 in atti dal 28.09.1993 (n. 20827.1/1993),con la quale veniva soppresso l'originario Sub.9 e costituito il Sub.11 della p.IIIa 188

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la conformità della planimetria catastale dell' unità immobiliare con lo stato dei luoghi, ma si evidenzia che all'interno sono state apposte due pareti amovibili che delimitano un servizio igienico.

Intestazione catastale:

UTILITA' COMUNI

Costituiscono utilità comuni , oltre al vano scala ed alle parti comuni condominiali , il locale caldaia posto al p.T dell'immobile e l'area esterna di pertinenza del fabbricato. Dette utilità non sono catastalmente individuate da numero di subalterno.

Immobili ubicati in Comune di Siena

Le unità immobiliari situate in Comune di Siena insistono nell'immobile censito al C.F. F° 111 p.IIIa 17-Ente Urbano di Ha. 0.43.12 , già censita al C.T. con l'attuale identificativo alla data di impianto meccanografico del 01.10.1971 e passata al C.F. con variazioni di superficie mediante presentazione di Tipo Mappale del 09.11.2000 prat. n. 50190 (n. 135298.1/2000); Tipo Mappale del 09.11.2000 prat. n. 50190 (n.



135298.2/2000);Variazione del 30.09.2009 pratica n. SI0128663 in atti dal 30.09.2009 per bonifica identificativo catastale (n. 3728.1/2009)

4- Abitazione di tipo economico posta ai p. S1-T dell'immobile ubicato in Comune di Siena, Via Mino Celsi n.15

C.F.-F° 111, p.lla 17, Sub. 72,100,117(graaffati), zc. 2, cat. A/3, cl.2, vani 7,5, mq. 144 , sup. catastale mq.159, R. €. 735,95

L'attuale consistenza dell'unità immobiliare trae origine da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 05.10.2021 pratica SI0053973 in atti dal 06.10.2021 (n. 53973.1/2021), alla quale precedono variazione toponomastica del 24.08.2021 pratica SI0042705 (n. 42705.1/2021); variazione di superficie del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 11.12.2012 pratica SI0173288 (n. 76986.1/2012); variazione del 25.05.1999 per frazionamento e variazione destinazione ambienti (n.A01013.1/1999), variazione del classamento del 06.05.1999 classamento respinto (n. 17062.1/1999) e variazione del 29.06.1998 per nuova costruzione afferenti A (n. B01184.1/1998)

Verifica conformità catastale

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

Intestazione catastale:

5- Box auto posto al p. S1 dell'immobile ubicato in Comune di Siena, Via Mino Celsi n.13/21

C.F.-F° 111, p.lla 17, Sub. 39, zc. 2, cat. C/6, cl.2, mq. 11 , sup. catastale mq.13, R. €. 30,11



L'unità immobiliare non ha subito variazioni di identificativo o di consistenza dalla data di costituzione del 25.06.1998 n. A01311.1/1998. Seguono variazione toponomastica del 11.12.2012 pratica SI0173256 (n. 76955.1/2012.); variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;variazione toponomastica del 24.08.2021 pratica SI0042762 (n. 42762.1/2021).

Verifica conformità catastale

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

Intestazione catastale:

UTILITA' COMUNI

-F° 111, p.IIa 17,Sub.1 – B.C.N.C. A TUTTI I SUB.

-F° 111,p.IIa 17,Sub.4- B.C.N.C. AI SUB. DAL 33 AL 40, DAL 69 AL 75

-F° 111, p.IIa 17,Sub.6 – B.C.N.C. AI SUB. DAL 16 AL 24,DAL 33 AL 40,DAL 53 AL 56,DAL 61 AL 64,DAL 69 AL 76

-F° 111, p.IIa 17,Sub.12- B.C.N.C. AI SUB. 71,72,75,76

3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

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

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

Immobili ubicati in Comune di Monteroni d'Arbia(SI)



Gli immobili sono di piena proprietà del _____ per essere
allo stesso pervenuti:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà + per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto in seguito alla morte del _____ e deceduta in _____, mediante denuncia di successione devoluta in virtù di testamento pubblico datato _____ notaio Cambiaggi Stefano, pubblicato con verbale del _____, registrato a Siena il _____; presentato all'Agenzia delle Entrate di Siena in data _____ e trascritta alla C.R.I. di Siena in data _____, con il quale _____ lasciava in eredità al _____ la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà e $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto relativamente alle unità immobiliari poste in Comune di Monteroni d'Arbia (SI), censite al C.F. F° 52 p.IIa 188 Sub.1, cat.A/2;F° 52, p.IIa 188 Sub.5,cat.C/6 e F°52,p.IIa 188 Sub. 11,cat.C/2. **Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità**

- per la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà in seguito alla morte del _____ }, mediante denuncia di successione devoluta in virtù di testamento pubblico notaio Stefano Cambiaggi pubblicato con verbale del _____, presentata all'Ufficio del Registro di Siena in data _____, trascritta alla C.R.I. di Siena in data _____, con il quale _____ lasciava in eredità al _____ la quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà ed al coniuge _____ quota di $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto relativamente alle unità immobiliari poste in Comune di Monteroni d'Arbia (SI), censite al C.F. F° 52 p.IIa 188 Sub.1, cat.A/2;F° 52, p.IIa 188 Sub.5,cat.C/6 e F°52,p.IIa 188 Sub. 11,cat.C/2. **Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità**

Detta consistenza era pervenuta a _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto in seguito alla morte del _____;

-per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà a _____ e per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà al _____, relativamente all'unità immobiliare posta in Comune



di Monteroni d'Arbia censita al C.F. F°52 p.IIa 188 Sub.11, mediante atto pubblico di divisione a rogito notaio Roberto Ceni di Siena del _____, trascritto a Siena il _____, con il quale veniva assegnato in proprietà esclusiva ai coniugi _____ in parti uguali fra loro la quota di proprietà pari a 1/1 di detta unità;

-con atto di divisione notaio Francesco Salerno di Siena del _____), trascritto a Siena il _____, veniva assegnata in proprietà esclusiva ai coniugi _____ in parti uguali fra loro, la quota di proprietà pari a 1/1 relativa all'unità immobiliare posta in Comune di Monteroni d'Arbia, loc. Ville di Corsano, facente parte del fabbricato di nuova costruzione, in corso d'opera, allo stato rustico che insiste nel terreno rappresentato al C.T. F°52 p.IIa 188 di mq.240, e precisamente locale al piano primo destinato alla realizzazione di un appartamento di civile abitazione nonché un vano al piano terreno destinato a garage.

-con atto di compravendita notaio Francesco Salerno di Siena, del _____, registrato a Siena il _____, trascritto a Siena il _____, i Sigg. _____ vendevano ai _____ che accettavano e compravano in parti uguali fra loro un appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Monteroni d'Arbia, esteso per mq. 910, rappresentato al C.T. F°52,p.IIa 188. I venditori si riservavano a favore della loro proprietà residua, a carico di quanto venduto, servitù di passo anche carraio per esclusivo uso agricolo, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.2,50 lungo tutto il confine con prop. _____ dipartendosi dalla strada di lottizzazione; Il Sig. _____ vendeva ai _____ che accettavano e compravano in parti uguali fra loro, un piccolo appezzamento di terreno edificabile posto in Comune di Monteroni d'Arbia, loc. Ville di Corsano contiguo al precedente di mq.55 rappresentato al C.T. F°52 p.IIa 189.

Immobili ubicati in Comune di Siena

La consistenza immobiliare è pervenuta :



-ai _____ per la quota di 165/600 della piena proprietà ed al _____
_____ per la quota di 165/600 della piena proprietà mediante atto di
assegnazione a socio di cooperativa edilizia , con scrittura privata autenticata dal notaio
Magi Antonluigi Alessandro di Siena del _____ , registrato a Siena il _____
ed ivi trascritto in data _____ e
con il quale la _____ assegnava ai soci _____

_____ in regime di comunione legale fra loro per la quota di 55/200 della piena proprietà
ciascuno ed al Sig. _____ per la quota di 90/200 della piena proprietà , gli
immobili posti in Comune di Siena loc. S.Andrea a Montecchio, rappresentati al C.F.
F°111, p.IIa 17 Sub. 72,100,117(graftati) ed al F° 111,p.IIa 17,Sub.39 (cfr all.4/c) ;

-ai Sigg. _____ per la quota di 90/600 della piena proprietà,
per la quota di 90/600 della piena proprietà e _____ per la quota di 90/600 della
piena proprietà , in seguito alla morte del _____

_____ , mediante denuncia di successione devoluta in virtù
di legge , presentata all'Agenzia delle Entrate di Siena il _____,
_____ , trascritta a Siena il _____ , con la quale il _____
_____ lasciava in eredità _____ la quota di 90/600 della piena
proprietà ,al padre _____ la quota di 90/600 della piena proprietà ed alla
madre _____ la quota di 90/600 della piena proprietà , così complessivamente
per la quota di 90/200 della piena proprietà, relativamente alle unità immobiliari poste in
Comune di Siena, censite al C.F. F°111, p.IIa 17 Sub. 72,100,117(graftati) ed al F°
111,p.IIa 17,Sub.39.(cfr all.4/c) Il fratello _____ ha rinunciato all'eredità

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità

-alla _____ per la quota di 90/600 della piena proprietà, relativamente alle
unità immobiliari poste in Comune di Siena, censite al C.F. F°111, p.IIa 17 Sub.
72,100,117(graftati) ed al F° 111,p.IIa 17,Sub.39, in seguito alla

mediante denuncia di successione, atto del _____ trascritto a
Siena il _____ (cfr all.4/c) . Il figlio



ed i nipoti _____ hanno rinunciato all'eredità .Atto notaio Mario Zanchi
registrato a Siena il _____

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità

- alla _____ per la quota di 90/600 della piena proprietà, relativamente alle
unità immobiliari poste in Comune di Siena, censite al C.F. F°111, p.Ila 17 Sub.
72,100,117(graftati) ed al F° 111,p.Ila 17,Sub.39, in seguito alla

_____ mediante denuncia
di successione, atto n. _____ trascritto a Siena il :
_____ ai nn.

Il figlio _____ ed i nipoti _____ hanno rinunciato
all'eredità .Atto notaio Mario Zanchi registrato a Siena il _____

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1-Iscrizione contro _____ (Atto notaio Francesco Favilli
di Siena del _____) di ipoteca volontaria a favore di

_____ derivante da concessione a garanzia di mutuo
capitale €.210.000,00 totale €. 420.000,00 della durata di anni 15, contro :

_____, gravante per la quota di proprietà pari a 55/200 in capo a _____, per
la quota di proprietà pari a 55/200 in capo a _____ e per la quota di proprietà
pari a 90/200 in capo a _____, sugli immobili situati in Comune di Siena, loc.
S.Andrea a Montecchio n.15, censiti al C.F. F° 111, p.Ila 17,Sub.72,100,117(graftati)
cat.A/3 ed al F° 111,p.Ila 17,Sub. 39 cat.C/6; per la quota di proprietà pari ad 1/2 e per la
quota di 1/2 del diritto di usufrutto in capo a _____ e per la quota di 1/2 della nuda
proprietà in capo a _____, sugli immobili situati in Comune di Monteroni d'Arbia,



gravante per la quota di proprietà pari a 55/200 in capo a _____, per la quota di proprietà pari a 55/200 in capo a _____ e per la quota di proprietà pari a 90/200 in capo a _____, sugli immobili situati in Comune di Siena, loc. S.Andrea a Montecchio n.15, censiti al C.F. F° 111, p.Illa 17,Sub.72,100,117(graftati) cat.A/3 ; per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo a _____, sugli immobili situati in Comune di Monteroni d'Arbia, fraz. Ville di Corsano, Via R. Grieco n.110 , censiti al C.F. F° 52, p.Illa 188,Sub.1 cat.A/2, F° 52, p.Illa 188,Sub.5 cat.C/6, ed al F° 52, p.Illa 188,Sub.11 cat.C/2 (cfr all.2/c)

4- Iscrizione contro r.g. n. _____ (Atto notaio Francesco Favilli di Siena del _____) di ipoteca volontaria a favore di _____

derivante da concessione a garanzia di mutuo capitale €90.000,00 totale €. 180.000,00 della durata di anni 1 mesi 6 gg.1, contro _____

gravante per la quota di proprietà pari a 55/200 in capo a _____, per la quota di proprietà pari a 55/200 in capo a _____ e per la quota di proprietà pari a 90/200 in capo a _____, sugli immobili situati in Comune di Siena, loc. S.Andrea a Montecchio n.15, censiti al C.F. F° 111, p.Illa 17,Sub.72,100,117(graftati) cat.A/3 ed al F° 111,p.Illa 17,Sub-39,cat.C/6; per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo a _____, sugli immobili situati in Comune di Monteroni d'Arbia, fraz. Ville di Corsano, Via R. Grieco n.110 , censiti al C.F. F° 52, p.Illa 188,Sub.1 cat.A/2, F° 52, p.Illa 188,Sub.5 cat.C/6, ed al F° 52, p.Illa 188,Sub.11 cat.C/2 (cfr all.2/d)

5- Trascrizione contro r.g. n. _____ atto Tribunale di Siena rep. n. 2170/2021 del 23.11.2021 per verbale di pignoramento immobili a favore di _____



....., contro

....., gravante per la quota di proprietà pari a 165/600 in capo a e per la quota di proprietà pari a 435/600 in capo a sugli immobili situati in Comune di Siena, loc. S.Andrea a Montecchio n.15, censiti al C.F. F° 111, p.IIa 17,Sub.72,100,117(graftati) cat.A/3 ed al F° 111,p.IIa 17,Sub-39,cat.C/6; per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo a, sugli immobili situati in Comune di Monteroni d'Arbia, fraz. Ville di Corsano, Via R. Grieco n.110 , censiti al C.F. F° 52, p.IIa 188,Sub.1 cat.A/2, F° 52, p.IIa 188,Sub.5 cat.C/6, ed al F° 52, p.IIa 188,Sub.11 cat.C/2 (cfr all.2/e)

5-FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Stante l'impossibilità di dividere comodamente in natura i beni pignorati si procede alla composizione di **DUE LOTTI DI VENDITA**

LOTTO DI VENDITA N.1

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da civile abitazione, cantina e garage , facenti parte del fabbricato ubicato in Comune di Monteroni d'Arbia (SI), fraz. Ville di Corsano, Via R. Grieco n.110 .

Detti immobili sono censiti al C.F. del Comune di Monteroni d'Arbia

-F° 52 p.IIa 188, Sub. 1, cat. A/2, cl.3, vani 6, mq. 119 , sup. catastale mq.110, R. €. 728,20

-F° 52 p.IIa 188, Sub.5, cat. C/6 cl.6, mq. 20 , sup. catastale mq.21, R. €. 88,83

-F° 52 p.IIa 188, Sub.11, cat. C/2 cl.1, mq. 21 , sup. catastale mq.26, R. €. 32,54

La consistenza immobiliare è completata pro quota dalle parti a comune (vano scala ,parti comuni condominiali , locale caldaia ed area esterna)

LOTTO DI VENDITA N.2

Quota di proprietà indivisa pari a 165/600 e quota di proprietà pari a 435/600, quindi intera proprietà di compendio immobiliare composto da abitazione di tipo economico con giardino ai p.S1-T e box auto al p.S1 , facenti parte del fabbricato ubicato in Comune di Siena , loc. S.Andrea a Montecchio, Via Mino Celsi n.15 int.2 e n.13/21



Detti immobili sono censiti al C.F. del Comune di Siena

C.F.-F° 111, p.lla 17, Sub. 72,100,117(graффati), zc. 2, cat. A/3, cl.2, vani 7,5, mq. 144 ,
sup. catastale mq.159, R. €. 735,95

C.F.-F° 111, p.lla 17, Sub. 39, zc. 2, cat. C/6, cl.2, mq. 11 , sup. catastale mq.13, R. €. 30,11

La consistenza immobiliare è completata pro quota dalle parti a comune censite al C.F.

-F° 111, p.lla 17,Sub.1 – B.C.N.C. A TUTTI I SUB.

-F° 111,p.lla 17,Sub.4- B.C.N.C. AI SUB. DAL 33 AL 40, DAL 69 AL 75

-F° 111, p.lla 17,Sub.6 – B.C.N.C. AI SUB. DAL 16 AL 24,DAL 33 AL 40,DAL 53 AL 56,DAL 61 AL 64,DAL 69 AL 76

-F° 111, p.lla 17,Sub.12- B.C.N.C. AI SUB. 71,72,75,76

6-LOTTO DI VENDITA N.1

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da civile abitazione, cantina e garage , facenti parte del fabbricato ubicato in Comune di Monteroni d'Arbia (SI), fraz. Ville di Corsano, Via R. Grieco n.110

Alle ore _____ avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano incaricato dal custode I.V.G. e del _____ , proprietario debitore, la scrivente ha effettuato accesso al compendio immobiliare in oggetto.

Descrizione catastale

C.F. del Comune di Monteroni d'Arbia

-F° 52 p.lla 188, Sub. 1, cat. A/2, cl.3, vani 6, mq. 119 , sup. catastale mq.110, R. €. 728,20

-F° 52 p.lla 188, Sub.5, cat. C/6 cl.6, mq. 20 , sup. catastale mq.21, R. €. 88,83

-F° 52 p.lla 188, Sub.11, cat. C/2 cl.1, mq. 21 , sup. catastale mq.26, R. €. 32,54

La consistenza immobiliare è completata pro quota dalle parti a comune (vano scala ,parti comuni condominiali , locale caldaia ed area esterna)

Intestati





Estratto di mappa catastale F°52 p.lla 188



Inquadramento



Ubicazione

Il compendio immobiliare costituisce porzione di un fabbricato situato nella zona residenziale del centro abitato della frazione Ville di Corsano , distante circa 7 Km. dal capoluogo di Monteroni d'Arbia di cui fa parte.

La zona, molto tranquilla e decentrata rispetto alla viabilità principale della frazione, è caratterizzata da edifici residenziali a blocco elevati su due o tre piani fuori terra , dotati di area esterna di pertinenza recintata.

In loco sono presenti parcheggi pubblici un ufficio postale ed alcune attività ricreative .

Scuole, banche , farmacia e centri commerciali sono situati nel capoluogo raggiungibile anche con mezzi di trasporto pubblico o nella città di Siena distante circa km.22,00

Verifica dello stato esterno dell'edificio e delle parti comuni

L'immobile edificato nell'anno 1984 ha sviluppo su tre piani fuori terra T-1-2 e consta di struttura portante in muratura tradizionale con fondazioni di tipo a cordolo continuo in cemento armato.

Gli orizzontamenti sono costituiti da solai in latero-cemento con nervature e soletta gettate in opera . La copertura a falde inclinate è del tipo a travi Varese semplicemente appoggiate alle estremità con interposti laterizi , soprastante massetto in conglomerato cementizio, guaina impermeabilizzante e manto in tegole e coppi. I canali di gronda e discendenti pluviali sono in rame.

Le facciate, libere su tutti i lati sono rivestite al p.T. da bozze di pietra stuccate a faccia vista disposte ad opus incertum mentre ai piani superiori sono finite da rivestimento di mattoni a cortina.Le aperture di facciata sono ben distanziate e disposte simmetricamente sui vari livelli di piano.

Al piano T sono ubicati ingresso e vano scala condominiali, i garages , le cantine di pertinenza delle quattro abitazioni poste ai piani soprastanti (due a piano) e la centrale termica condominiale.

All'ingresso condominiale si accede da portoncino in legno a due ante posto lungo la facciata sud.



Dall'ingresso diparte la scala che raggiunge i piani superiori ed una rampa composta di sei gradini che discende a quota T dove un corridoio comune introduce alle cantine di pertinenza delle unità abitative.

Ingresso e vano scala presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e gradini in lastre di travertino lucidato . Le rampe della scala sono protette da ringhiera in ferro a disegno semplice, finita da corrimano in legno.

Gli spazi condominiali dispongono di impianto elettrico sottotraccia e di impianto citofonico di cui non sono state reperite certificazioni.

Lungo il prospetto tergale dell'edificio è situata la CT comune, ambiente a pianta rettangolare all'interno del quale sono allocati sia la caldaia centralizzata a gasolio che produce il riscaldamento e l'acs per tre unità abitative (compresa quella oggetto di stima) sia l'impianto di riscaldamento e raffrescamento di un' unità abitativa staccata dall'impianto centralizzato.**Il tutto in difformità alla normativa di riferimento.** Il locale dispone di pavimento in conglomerato cementizio, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso metallica , impianto elettrico comune a canaletta esterna.

L'area condominiale che circonda l'edificio su tutti i lati è in parte pavimentata a ghiaio ed in parte a giardino erboso.

La pertinenza è recintata da muretti in pietra e/o mattoni faccia vista con soprastante ringhiera metallica a disegno semplice o da recinzione in pali di ferro e rete a maglia sciolta.

Lungo il lato sud sono presenti due aperture di accesso di cui una dotata di cancello metallico a due ante.

L'immobile si presenta nel complesso in buono stato manutentivo.

Descrizione delle unità immobiliari

**1-Apartmento di civile abitazione al p.1° del fabbricato di Via R. Grieco 110, int.2
fraz. Ville di Corsano, Comune di Monteroni d'Arbia(SI)**

-F° 52 p.lla 188, Sub. 1, cat. A/2, cl.3, vani 6, mq. 119 , sup. catastale mq.110, R. €. 728,20



L'unità immobiliare situata al p.1° del fabbricato è composta da: soggiorno, cucina,guardaroba, due camere da letto, bagno, w.c., disimpegno e terrazzo.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'U.I., come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla sommatoria:

- 1- della superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)
- 2- della superficie dei balconi di pertinenza, computata nella misura del 25%

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U.mq.	H. ml.	S.L.mq.	COEFF.	TOT S.C.
1)soggiorno	26,85	2,68			
2)cucina	11,95	2,68			
3)guardaroba	11,60	2,68			
4)disimpegno	3,63	2,68			
5)bagno	5,42	2,68			
6)bagno	2,94	2,68			
7)camera	16,27	2,68			
8)camera	15,71	2,68			
Sommano	94,37		110,00	1,00	mq.110,00
9)terrazza	mq. 3,80		3,80	0,25	mq. 0,95
TOTALE S.C.					Mq.110,95

Arrotondato a mq. 111,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in mq. 111,00

Descrizione

L' unità abitativa è ben suddivisa in zona giorno e zona notte.



La zona giorno comprende un ampio soggiorno con caminetto, terrazzo di pertinenza, e cucina abitabile; la zona notte consta di disimpegno con accesso dal soggiorno, due ampie camere da letto, due servizi igienici ed un locale guardaroba collegato sia al disimpegno della zona notte che alla cucina.

Finiture interne

La zona giorno ed i servizi sono pavimenti in mattonelle di monocottura e ceramica, le camere da letto in parquet. Pareti e soffitti sono intonacati con intonaco civile per interni e tinteggiatura, la porta di accesso è in legno massello, le porte interne in legno tamburato, le finestre sono in legno e vetro-camera oscurate da avvolgibili in plastica, mentre la porta finestra del soggiorno è in legno e vetro semplice.

I servizi igienici, rispettivamente della superficie utile di mq. 5,42 e mq. 2,94 dispongono di rivestimenti alle pareti in mattonelle di ceramica, sono entrambi dotati di aerazione naturale con finestre ampie e luminose e corredati di lavabo, bidet, w.c. vasca da bagno e/o doccia con scarico a terra.

Terrazzo

Il terrazzo di pertinenza che affaccia a sud verso il giardino comune è pavimentato con mattonelle di monocottura e delimitato da ringhiera metallica.

Impianti

L'unità immobiliare consta dei seguenti impianti:

- impianto idrico sottotraccia con approvvigionamento da acquedotto comunale;
- scarichi fognari allacciati alla fossa biologica condominiale;
- impianto elettrico realizzato sottotraccia, conforme alla normativa di riferimento dell'epoca di realizzo;
- impianto di riscaldamento e produzione acs sottotraccia, alimentato a gasolio con caldaia centralizzata allocata nella C.T. e termosifoni in alluminio. La caldaia è difforme alla normativa di riferimento
- il gas per cucina è alimentato da bombole gpl allocate nell'area esterna comune a ridosso del prospetto nord del fabbricato;
- antenna TV



L'appartamento dispone di vani di forma regolare ed affacci ampi e luminosi con vista panoramica verso le colline circostanti .

Stato conservativo

L'unità abitativa è in normali condizioni manutentive benché finiture interne e impianti siano datati. Si evidenzia che la C.T. comune è inidonea per il tipo di caldaia in essere che dovrà essere sostituita .

Stato di occupazione

Il cespite è occupato (_____), proprietario debitore che ivi dimora abitualmente.

Attestato di prestazione energetica

L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente il 25.01.2023 e trasmesso in pari data al SIERT della Regione Toscana con codice ID 0000572294 valido sino al 25.01.2033 Immobile in classe **G** (cfr all.3/e)

2-Cantina al p.T. del fabbricato di Via R. Grieco 110, fraz. Ville di Corsano, Comune di Monteroni d'Arbia(SI)

C.F.-F° 52 p.IIIa 188, Sub.11, cat. C/2 cl.1, mq. 21 , sup. catastale mq.26, R. €. 32,54

La cantina è situata al p.T. dell'edificio ed ha accesso dal corridoio comune che diparte dal pianerottolo del vano scala.

L'ambiente consta di pavimento in mattonelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso in legno tamburato a due ante e due finestre in legno e vetro semplice ed è dotato di adduzione idrica ed impianto di riscaldamento a comune con l'appartamento di proprietà.

All'interno della cantina è stato ricavato un ambiente di ml. 1,47x0,90 delimitato su due lati dalle pareti esterne del fabbricato e su due lati da pannelli in p.v.c. , dotato di W.C.

Stato conservativo

L'unità immobiliare è in normali condizioni manutentive ad eccezione di tracce di umidità lungo una parete, derivanti da infiltrazioni pregresse per rottura di tubazione idrica.

Stato di occupazione

Il cespite è utilizzato dal _____ , proprietario debitore



Calcolo della superficie commerciale

L'unità immobiliare è a servizio dell'appartamento di cui sopra , pertanto la superficie commerciale viene assoggettata al coefficiente del 20% definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, per il calcolo della superficie commerciale di cantine a servizio indiretto dei vani principali

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U.mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
1)cantina	mq.20,25	2, 33	26,00	0,20	Mq.5,20

3-Garage al p.T. del fabbricato di Via R. Grieco 110, fraz. Ville di Corsano, Comune di Monteroni d'Arbia(SI)

-F° 52 p.lla 188, Sub.5, cat. C/6 cl.6, mq. 20 , sup. catastale mq.21, R. €. 88,83

L'unità immobiliare è costituita da un locale di forma regolare destinato a box auto avente accesso carrabile dal prospetto sud dell'edificio ed accesso pedonale dal corridoio comune di collegamento al vano scala condominiale interno.

Calcolo della superficie commerciale

L'unità immobiliare è a servizio dell'appartamento di cui sopra , pertanto la superficie commerciale viene assoggettata al coefficiente del 50% definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, per il calcolo della superficie commerciale di garage a servizio indiretto dei vani principali

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U.mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
1)garage	mq.19,54	2, 30	21,00	0,50	Mq.10,50

Finiture interne

Il garage presenta pavimento in mattonelle di monocottura, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso carrabile in lamiera del tipo basculante, porta interna in legno tamburato .



L'u.i. consta di impianto elettrico sottotraccia e adduzione idrica a comune con l'appartamento.

Stato conservativo

L'unità immobiliare è in normali condizioni manutentive

Stato di occupazione

Il cespite è utilizzato dal Sig _____, proprietario debitore

Riepilogo della superficie commerciale

Appartamento S.C. mq. 111,00

Cantina S.C. mq. 5,20

Garage S.C. mq. 10,50

S.C. totale mq. 126,70

Arrotondata per eccesso a **mq. 127,00**

ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato non è costituito in condominio. Le spese ordinarie condominiali sono ripartite equamente tra i proprietari delle unità immobiliari che ivi insistono. Da informazioni assunte in loco non risultano spese comuni insolite a carico del compendio oggetto di valutazione.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base al Piano Regolatore Comunale l'immobile ricade in Zona B-sottozona B1 di cui all'Art. 32 delle N.T.A.

Art. 32 - B - Zone edificate di recente espansione prevalentemente residenziali soggette anche ad integrazione e riqualificazione ambientale

Sono ammessi di norma tutti i tipi di intervento di cui agli articoli 15 e 16, senza necessità di strumenti preventivi; per l'intervento di cui all'art. 15ter è in ogni caso richiesta una adeguata documentazione storico-morfologico-ambientale estesa al contesto, che dimostri la compatibilità di tale intervento. Sono ammessi volumi seminterrati in caso di pendenza del terreno tale da determinare una differenza di quota tra monte e valle superiore a mt. 2,50; in tal caso il piano seminterrato può essere occupato dalla residenza a condizione



che tale spazio risulti essere parte non prevalente di una unità abitativa distribuita al piano terreno o ai piani superiori e che siano rispettate le disposizioni d'igiene e soddisfatti i requisiti specifici degli edifici di abitazione di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali che siano incompatibili con le caratteristiche dell'insediamento per ragioni di inquinamento acustico, igienico ed ambientale. La nuova edificazione di norma è ammessa, nel rispetto delle prescrizioni e parametri edilizio-urbanistici indicati per le singole sottozone, su quelle aree che non siano di pertinenza di altri edifici.

Sono comunque fatte salve le norme del D.M. 2.04.1968 n.1444 art.9.

Sottozona B1:

If=2,0mc/mq

Rc=45%

H.max=9ml(3piani)

Distanza dalle strade e spazi pubblici=5ml

Distanza dai confini di proprietà o tra sottozone B = sul confine o a 3 ml

Distanza dai confini con altre zone (escluse sottozone B2 e B3) = 5 ml

Distanza tra fabbricati non in aderenza=10ml

Le distanze da strade e confini, fermo restando quanto previsto dalla normativa nazionale, potranno ridursi fino ad un minimo di mt. 3 nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti il cui impianto originario si sviluppi già a tali distanze ed al fine di mantenere l'allineamento originario su un unico filo lungo il fronte che guarda la strada. E' ammessa la sopraelevazione di mt 0,50 nel caso comprovato di altezza media del sottotetto, misurata tra l'estradosso del solaio e l'introdosso della copertura, uguale o superiore a ml 2,20

Queste zone comprendono praticamente tutte le espansioni e l'addizioni dei centri esistenti. Pertanto sono costituite da edificazioni anche qualitativamente e quantitativamente differenziate tra di loro: semplici addizioni, lottizzazioni, aree di edilizia



economica e popolare, ecc.....Tali zone sono caratterizzate essenzialmente dalla incompletezza della edificazione e della struttura urbanistica in termini di assenza o di modesta presenza di attività diversa dalla residenza e di carenze infrastrutturali. Esse sono connotate soprattutto dalla inadeguatezza della qualità ambientale e architettonica: carenza progettuale delle parti edilizie, inadeguatezza delle sistemazioni a terra, frammentazione dovuta alle caratteristiche tipologiche di insediamenti spesso basati su impianti urbanistici poco razionali. La diversa connotazione delle varie zone ha reso necessaria una diversificazione normativa al fine di una loro maggiore integrazione col contesto o della tutela di alcuni manufatti contemporanei ritenuti di maggior valore in quanto concorrono a determinare o migliorare “il grado di spazialità” dell’area. Appartengono a questa classificazione anche edificazioni episodiche, con destinazione residenziale, che hanno un rapporto indiretto col contesto agricolo o dal quale traggono l’origine tipologica.

La costruzione del fabbricato è stata abilitata da:

- C.E. n. 1810/1981 del 22.09.1981 rilasciata dal Comune di Monteroni d’Arbia ai Sigg. _____ per la costruzione di un fabbricato (cfr.all. 3/f)
- C.E. in variante alla C.E. 1810/1981 rilasciata in data 22.11.1983 dal Comune di Monteroni d’Arbia ai Sigg. _____ (cfr. all.3/g)
- Collaudo statico delle strutture in c.a. depositato _____ in data 22.06.1983 (cfr. all.3/h)
- Permesso di abitabilità N. 416/84 rilasciato in data 07.02.1984 dal Sindaco del Comune di Monteroni d’Arbia (cfr. all.3/i)
- Concessione edilizia in sanatoria N. 103/86 rilasciata con contestuale certificato di agibilità in data 14.11.1991 dal Sindaco del Comune di Monteroni d’Arbia(cfr. all.3/l)
- C.E. N. 4188/1992 del 05.01.1993 rilasciata dal Comune di Monteroni d’Arbia ai Sigg. _____



per la ristrutturazione del locale condominiale posto al p.T del fabbricato.(cfr.all.3/m)

Difformità edilizie

L'appartamento ed il garage sono conformi ai titoli edilizi abilitativi.

All'interno del locale cantina è stato realizzato in assenza di titolo edilizio abilitante un ambiente di ml. 0,87x1,58, delimitato su due lati dalle pareti della cantina e su due lati da pannelli in pv.c. All'interno dell'ambiente è allocato un servizio igienico avente adduzione idrica a comune con l'appartamento e scarico allacciato alla fossa biologica condominiale.

Sanabilità delle difformità edilizie

L'opera (servizio igienico) non è sanabile in quanto l'altezza utile della cantina è inferiore all'altezza minima prevista dai requisiti igienico-sanitari .

Per tale circostanza il servizio igienico dovrà essere smantellato con ripristino dello stato dei luoghi. I costi previsti per l'intervento vengono quantificati a corpo in **€. 300,00**

VERIFICA VINCOLI SOVRAORDINATI

L'edificio non ricade in area sottoposta a vincoli sovraordinati

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Adottando quale metodo di stima il "confronto", basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili, reperite sui circuiti internet delle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio del Comune di Monteroni d'Arbia, sono stati individuati i seguenti immobili proposti in vendita:

1-

Ville di Corsano-L'appartamento si trova al 2° piano e si distende per 135 mq. E' composto da un ampio ingresso, soggiorno con terrazza, bagno e cucina con sala da pranzo. Nella zona notte si trovano 3 camere matrimoniali, due delle quali con terrazza e sala da bagno con doppio ingresso. Anche se necessita di un restauro il tutto pavimentato con del caldo parquet, le rifiniture sono buone e il riscaldamento è autonomo. Al piano terra accedendo dall'ingresso condominiale si trova il garage e la taverna



completamente ristrutturata con angolo cottura e bagno di circa 30 mq. Classe Energetica:
G .Richiesta € . 220.000,00

2-^a

Ville di Corsano - A pochi km dalla città, appartamento al secondo piano di 71 mq catastali. Internamente è composto da soggiorno open-space con angolo cottura, camino ed accesso al balcone di circa 3 mq, camera da letto matrimoniale, cameretta e bagno finestrato. Soffitta non abitabile. Di fianco alla porta di casa, con accesso indipendente, è presente una stanza / ripostiglio. Completa la proprietà la cantina di circa 3 mq ed orto di circa 120 mq. Ottimo stato di manutenzione. Ape F – indice IPE 176,35 kWh*Mq/Anno –
Richiesta € .107.000,00

3-

Monteroni d'Arbia, loc. Ville di Corsano all'interno di lottizzazione del 2011, appartamento al p.T con ingresso indipendente da resede di mq.40.L'appartamento di mq.126 è composto da ingresso-soggiorno, cottura pranzo,disimpegno,rip, bagno,camera matrimoniale, camera singola, loggia .al p.T rustico con loggia e resede di mq.10 oltre a garage di mq.20 e locale di servizio.Ottime condizioni
Richiesta € . 220.000,00

Effettuato il raffronto con i comparabili presi a confronto ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone , si è ottenuto per il cespiti il valore commerciale in condizioni di libero mercato pari a **€ . 185.000,00** (cfr all.3/n)

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Adeguamenti

Il valore di mercato sopra determinato viene assoggettato all'adeguamento forfetario in diminuzione del 10% in ragione dei costi da sostenere per lo smantellamento del servizio igienico interno alla cantina , adeguamento e certificazione impianti , eventuali vizi occulti e condizioni di vendita coatta .

Determinazione del prezzo di vendita assoggettato agli adeguamenti

€ . 185.000,00 –10% = € . 166.500,00

E.I. Rg.168/2021 Tribunale di Siena



Arrotondato per eccesso a €. 167.000,00

Il valore del LOTTO DI VENDITA N.1 è determinato in €. 167000,00(diconsi euro centosessantasettemila,00)

7-LOTTO DI VENDITA N.2

Quota di proprietà indivisa pari a 165/600 e quota di proprietà indivisa pari a 435/600, quindi intera proprietà di compendio immobiliare composto da abitazione di tipo economico con giardino ai p.S1-T e box auto al p.S1 , facenti parte del fabbricato ubicato in Comune di Siena , loc. S.Andrea a Montecchio, Via Mino Celsi n.15 int.2 e n.13/21

Alle ore 15.45 del 28.09.2022 avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano incaricato dal custode I.V.G. la sottoscritta si è recata in Comune di Siena, fraz. S.Andrea a Montecchio, Via Mino Celsi n.15 per effettuare accesso al compendio immobiliare oggetto di causa.

Sul posto era presenta _____ che chiedeva di rinviare la data di sopralluogo per sopraggiunto imprevisto.

Alle ore 9.45 del 13.10.2022 avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano incaricato dal custode I.V.G. e _____ , la scrivente ha effettuato accesso al compendio immobiliare in oggetto.

Descrizione catastale

C.F. del Comune di Siena

.-F° 111, p.IIa 17, Sub. 72,100,117(graftati), zc. 2, cat. A/3, cl.2, vani 7,5, mq. 144 , sup. catastale mq.159, R. €. 735,95

.-F° 111, p.IIa 17, Sub. 39, zc. 2, cat. C/6, cl.2, mq. 11 , sup. catastale mq.13, R. €. 30,11

La consistenza immobiliare è completata pro quota dalle parti a comune censite al C.F.

-F° 111, p.IIa 17,Sub.1 – B.C.N.C. A TUTTI I SUB.

-F° 111,p.IIa 17,Sub.4- B.C.N.C. AI SUB. DAL 33 AL 40, DAL 69 AL 75

-F° 111, p.IIa 17,Sub.6 – B.C.N.C. AI SUB. DAL 16 AL 24,DAL 33 AL 40,DAL 53 AL 56,DAL 61 AL 64,DAL 69 AL 76



-F° 111, p.IIa 17,Sub.12- B.C.N.C. AI SUB. 71,72,75,76

Intestati



Estratto di Mappa catastale F° 111, p.IIa 17





Vista aerea

Ubicazione

Il compendio immobiliare costituisce porzione di più ampio fabbricato edificato nell'area P.E.E.P. 19 di S.Andrea a Montecchio , lotto 1 Via Mino Celsi n.15.

La frazione è situata a sud della città di Siena, distante circa km.6,00 , comodamente raggiungibile percorrendo la Strada Grossetana sino a Costalpino e successivamente la SP 73 bis .

L'edificato, che si espande su versante collinare è caratterizzato da edifici a blocco prevalentemente di tipo residenziale, distanziati da strade ampie , ben illuminate e dotate di parcheggi pubblici.

In loco sono presenti la chiesa parrocchiale, un circolo ricreativo ed impianti sportivi, ma a poca distanza (circa 2 km.) in loc. Ginestreto è presente la scuola dell'infanzia . Negozi, centri commerciali ed altre infrastrutture sono situati nella vicinissima frazione di Costalpino ed in zona Massetana .



Verifica dello stato esterno dell'edificio e delle parti comuni

Nel lotto edificato insistono tre fabbricati , quello di interesse è situato a valle e prossimo all'incrocio tra Via Mino Celsi ed il passaggio Altero Parri.



L'immobile costruito nell'anno 1999 ha sviluppo su tre piani fuori terra T-1-2 e consta di struttura portante verticale ed orizzontale in c.a. prefabbricato, murature perimetrali e tramezzi interni in muratura di laterizi, copertura a falde inclinate in c.a.prefabbricato con soprastante massetto in conglomerato cementizio, guaina impermeabilizzante e manto in tegole e coppi, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le facciate, libere su tutti i lati sono a mattoni stuccati a facciavista. Le aperture di facciata sono ben distanziate e disposte simmetricamente sui vari livelli di piano.

Al piano T insistono due ingressi e vano scala condominiali con collegamento pedonale alla corsia garages avente accesso carrabile da rampa esterna. Dall'ingresso situato al n.c.15 si accede a quattro appartamenti .

L'ingresso condominiale situato lungo la facciata est del fabbricato consta di portoncino ad una anta in pvc e vetrocamera. Ingresso e vano scala presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e gradini in lastre di travertino con ringhiera metallica , E.I. Rg.168/2021 Tribunale di Siena



porta di collegamento alla zona garages tagliafuoco (REI) . Gli spazi condominiali dispongono di impianto elettrico sottotraccia e di impianto citofonico.

La rampa di accesso carrabile ai garages , limitrofa al prospetto ovest dell'edificio è asfaltata mentre la corsia interna garages consta di pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in mattonelle di clinker ed impianto elettrico condominiale realizzato sottotraccia.Gli spazzi esterni di uso comune sono pavimentati con masselli di cemento colorati.

L'immobile si presenta nel complesso in buono stato manutentivo.

Descrizione delle unità immobiliari

1-Abitazione di tipo economico posta ai p. T e 1° del fabbricato di Via Mino Celsi n.15 int.2 , fraz. Sant'Andrea a Montecchio, Siena

C.F. .-F° 111, p.lla 17, Sub. 72,100,117(graaffati), zc. 2, cat. A/3, cl.2, vani 7,5, mq. 144 , sup. catastale mq.159, R. € . 735,95

L'unità immobiliare è composta da: ingresso, cottura, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due servizi igienici al p.1° , locale rustico e servizio igienico al p.T . Completano la consistenza immobiliare una loggia e resede (Sub. 117) di proprietà esclusiva situato al p.1° ed un resede (Sub. 100) di proprietà esclusiva posto al p.T.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'U.I., come definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, è data dalla sommatoria:

- della superficie dell'appartamento, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50)
- della superficie dei vani accessori p.T. computata nella misura del 50%
- della superficie della loggia computata nella misura del 35%
- della superficie delle aree esterne di pertinenza a servizio dei vani principali computata nella misura del 15% fino alla concorrenza della S.U. dell'alloggio ;l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%



CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U.mq.	H. ml.	S.L.mq.	COEFF.	TOT S.C.
1)ingresso	3,27	2,70			
2)cottura	7,03	2,70			
3)ripostiglio	1,51	2,70			
4)soggiorno	17,90	2,70			
5)disimpegno	6,80	2,70			
6)camera	13,15	2,70			
7)camera	11,90	2,70			
8)camera	14,95	2,70			
9)bagno	4,92	2,70			
10)bagno	4,35	2,70			
Sommano	85,78		110,00	1,00	110,00
11)bagno	2,45	2,40			
12)rustico	29,60	2,40			
Sommano11 e 12			37,00	0,50	18,50
13)loggia	4,40		5,30	0,35	mq. 1,85
14)resede	141,00				
Sub.117+Sub.100					
di cui	85,78			0,15	12,87
	55,22			0,02	1,10
TOTALE S.C.					Mq.144,32

Arrotondato a mq. 144,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare si attesta in mq. 144,00

Descrizione

L'unità abitativa avente accesso principale da vano scala condominiale e doppio accesso pedonale dai due giardini di pertinenza, è composta da un ingresso che immette alla zona cottura e ad un corridoio sul quale si affacciano gli ulteriori vani e servizi.

E.I. Rg.168/2021 Tribunale di Siena



La zona cottura a sua volta è collegata con il soggiorno a mezzo di ampia apertura ad arco e costa di ripostiglio ove sono presenti la caldaia a parete che alimenta l'impianto di riscaldamento e acs e gli attacchi per la lavatrice.

Il soggiorno cui si accede anche dal corridoio è ampio e luminoso, dotato di vetrata fissa e porta finestra e che lo collega ad una loggia ed al resede di pertinenza . Proseguendo lungo il corridoio si accede a tre camere da letto ampie e luminose , a due servizi igienici e alla scala di collegamento con i locali accessori posti al p.T composti da ampio salone rustico dotato di zona cottura ed un servizio igienico. Il locale rustico ha una porta finestra che lo collega all'altro resede di proprietà posto al piano e una porta di collegamento (REI) con il box auto di pertinenza .

Finiture interne

L'abitazione presenta pavimenti in mattonelle di gres perimetrati da battiscopa in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, portoncino di ingresso in legno, porte interne in legno tamburato, finestre e porte finestre in legno e vetrocamera oscurate da avvolgibili in pvc.

I servizi igienici situati al p.1°, rispettivamente della superficie utile di mq. 4,92 e mq. 4,35 dispongono di rivestimenti alle pareti in mattonelle di ceramica, sono entrambi dotati di aerazione naturale con finestre ampie e luminose e corredati di lavabo, bidet, w.c. vasca da bagno e/o box doccia . Il servizio igienico posto al p.T della superficie utile di mq. 2,45 consta di sistema di areazione forzata ed è corredato di lavabo, w.c. chimico e box doccia .

Aree di pertinenza esclusiva

Al p.T è presente un giardino di pertinenza della superficie di mq.41,00 pavimentato con mattonelle di cemento appoggiate sul terreno e delimitato da muretti in conglomerato cementizio in parte rivestiti a mattoni con soprastante ringhiera metallica. Al resede si accede sia dalla porta finestra del locale rustico che da cancello pedonale posto lungo la recinzione in prossimità del portone condominiale.

Al piano 1° è presente l'altro giardino di pertinenza, della superficie di mq.100,00 circa pavimentato con mattonelle di clinker-cemento e delimitato da muretti in conglomerato



cementizio con soprastante ringhiera metallica. Al resede si accede sia dalla porta finestra del soggiorno che da cancello in ferro situato lungo la viabilità pedonale interna al lotto.

Impianti

L'unità immobiliare consta dei seguenti impianti :

- impianto idrico sottotraccia con approvvigionamento da acquedotto comunale, addolcitore e deposito di accumulo allocati nel box auto ;
- scarichi fognari allacciati alla fossa biologica condominiale e da questa a dispersione nel Fosso dei reflui;
- impianto elettrico autonomo sottotraccia, conforme alla normativa di riferimento dell'epoca di realizzo;
- impianto di riscaldamento e produzione acs sottotraccia, alimentato a gas metano con caldaia a parete allocata nel ripostiglio e termosifoni in alluminio.
- antenna TV

L'appartamento dispone di vani di forma regolare ed affacci ampi e luminosi con vista verso l'edificato attiguo

Stato conservativo

Buone condizioni manutentive

Stato di occupazione

Il cespite è occupato dai proprietari debitori che ivi dimorano abitualmente.

Attestato di prestazione energetica

L'unità immobiliare è dotata di attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente il 25.01.2023 e trasmesso al SIERT della Regione Toscana il 01.02.2023 con codice ID 0000574085 valido sino al 25.01.2033 Immobile in classe **F** (cfr all.4/e)

2-Box auto al p.T. del fabbricato di Via Mino Celsi n. n.13/21, fraz. Sant'Andrea a Montecchio, Siena

.-F° 111, p.IIIa 17, Sub. 39, zc. 2, cat. C/6, cl.2, mq. 11 , sup. catastale mq.13, R. €. 30,11



L'unità immobiliare è costituita da un locale di forma regolare destinato a box auto avente accesso carrabile dalla corsia interna garages ed accesso pedonale sia dall'ingresso condominiale che dal locale rustico dell'abitazione di cui è pertinenza esclusiva.

Calcolo della superficie commerciale

Il box auto è a servizio dell'appartamento di cui sopra , pertanto la superficie commerciale viene assoggettata al coefficiente del 50% definito dallo Standard Unico Provinciale approvato dalla Consulta Interassociativa dei professionisti dell'immobiliare della Provincia di Siena, per il calcolo della superficie commerciale di garage a servizio indiretto dei vani principali

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U.mq.	H. ml.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
1)garage	mq.10,56	2, 37	11,00	0,50	Mq.5,50

Finiture interne

Il box auto presenta pavimento in mattonelle di clinker, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, porta di accesso carrabile in lamiera del tipo basculante, porta interna REI, finestra in legno e vetrocamera , impianto elettrico sottotraccia a comune con l'appartamento.

Stato conservativo

Condizioni manutentive normali

Stato di occupazione

Il cespite è utilizzato dai comproprietari debitori come locale accessorio dell'abitazione .

Riepilogo della superficie commerciale

Appartamento S.C. mq. 144,00

Box auto S.C. mq. 5,50

S.C. totale mq. 149,50

Arrotondata per eccesso a **mq. 150,00**

ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato è costituito in condominio ed amministrato dalla

I millesimi generali di proprietà relativi all'abitazione sono 146,33

E.I. Rg.168/2021 Tribunale di Siena



I millesimi generali di proprietà relativi al box auto sono 9,56

I millesimi per la ripartizione delle spese tetto a carico dell'abitazione sono 135,22

I millesimi per la ripartizione delle spese tetto a carico del box auto sono 10,20

I millesimi per la ripartizione delle scale a carico dell'abitazione sono 218,29

I millesimi per la ripartizione delle scale a carico del box auto sono 8,82

Non risultano spese condominiali insolute in capo alle unità immobiliari. Le spese ordinarie condominiali annue si attestano in €. 350,00 e non sono state deliberate o in procinto di esserlo, opere di manutenzione straordinaria alle parti condominiali. (cfr.all.4/f)

ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base al Piano Operativo comunale l'immobile ricade nel sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani - Filamenti Urbani 3 (FU3), Zona territoriale omogenea B con tipologia di intervento di tipo 4(t4) di cui agli artt. 3,26,27,31,38,59,60,81,84 delle N.T.A.



t4 - Disciplina di intervento di tipo 4:



- *edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;*
- *edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;*
- *edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;*
- *edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;*

la disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, comunque alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 31.

Dalle verifiche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siena è emerso che il fabbricato insiste in area PEEP vincolata da Convenzione per la cessione del diritto di proprietà del Lotto 1 dell'area n.19 del P.E.E.P. in loc. S.Andrea a Montecchio , stipulata tra il Comune di Siena e laAtto a rogito notaio Riccardo Coppini di Siena del registrato a Siena il ed ivi trascritto in data La convenzione ha durata di anni 30 con scadenza nel 2026 (cfr all.4/g)

La costruzione dell'edificio è stata abilitata da :

-C.E. n. 14745 del 05.11.1996 rilasciata alla per la costruzione di due edifici per complessivi 36 alloggi nella zona PEEP in loc. S.Andrea a Montecchio ,sub. lotto 1 e sub.lotto 2 (cfr all.4/h);

-Denuncia lavori Ufficio del Genio Civile della Provincia di Siena del 27.02.1997 prat. n. 13967

- C.E. n. 19793 del 23.03.1999 rilasciata alla per lavori in variante alla C.E. n. 14745 del 05.11.1996 (cfr all.4/i);

-Pratica N. 21548 presentata il 21.05.1999 dichiarazione asseverata ai sensi dell'art. 15 della L. 47/1985 (cfr.all.4/l)

-Agibilità/abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Siena in data 06.06.2001
E.I. Rg.168/2021 Tribunale di Siena



-Autorizzazione allo scarico N. 496 prot. spec. 160 del 05.05.2001 (cfr all.4/m)

-Dichiarazione di conformità impianto termosanitario rilasciata dalla _____ il
30.10.1998

-Dichiarazione di conformità impianto elettrico rilasciata dalla _____ in data
06.04.1999 (cfr all.4/n)

Segue

-CILA prot. n. 42661 del 01.06.2021 presentata da _____ per modifiche interne
(cfr.all.4/O)

Difformità edilizie

Esaminato lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie richiamate, non si rilevano difformità edilizie.

VERIFICA VINCOLI

1-Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142, D.Lgs.42/04 e più precisamente Decreto Ministeriale del 15-05-1972 (G.U. 18-01-1973, n. 15)

2-Pericolosità idraulica: classe 1 - pericolosità idraulica bassa

3-Pericolosità geomorfologica: classe 2 - pericolosità geomorfologica media

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DIVENDITA

Adottando quale metodo di stima il "confronto", basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili, reperite sui circuiti internet delle varie agenzie immobiliari che operano nel comune di Siena, sono stati individuati i seguenti immobili proposti in vendita ,comparabili a quello oggetto di valutazione:

-

Santandrea...appartamento comodo e luminoso, posto al primo piano di piccolo condominio e composto da ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo due camere due bagni e due terrazzi. Possibilità di realizzare una terza camera. Completa la proprietà un garage. Anno di costruzione 1993. Mq. 107 .Prestazione energetica cl.G. Immobile ristrutturato.Richiesta € . 245.000,00

-

E.I. Rg.168/2021 Tribunale di Siena



Quadrilocale con garage S-Andrea a Montecchio

A pochissimi chilometri da Siena, si vende quadrilocale di 88 mq. s.c. al p.2° di piccolo condominio costruito nel 2010 in zona Sant'Andrea a Montecchio composto da ingresso su zona giorno, cucina abitabile, due camere, bagno finestrato, balcone, terrazzo e un garage di 19 metri quadri.. E' già installato e funzionante l' impianto di aria condizionata nella sala. Gli impianti sono tutti completamente autonomi. Immobile in cl.C L' attestato di prestazione energetica è in classe C. con caldaia a condensazione. Immobile in ottimo stato.Richiesta €. 250.000,00

-

Appartamento con tre camere,garage e resede

Sant'Andrea a Montecchio, proponiamo grazioso appartamento posto al p.1° di una piccola palazzina in mattoni faccia vista edificata nel 1993. L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura e apertura sul balcone, camera matrimoniale, due camere singole di cui una con affaccio su altro balcone, disimpegno e due ampi bagni di cui uno finestrato. Possibilità di realizzare una cucina abitabile trasformando una delle due camere singola già predisposta con tutta l'impiantistica necessaria. Al piano terra troviamo un grazioso giardino Completano la proprietà un comodo garage al piano terreno oltre ad un posto auto ad uso esclusivo per consuetudine condominiale. Sup. mq. 79,00 Attestato di prestazione energetica Cl. F .Stato buono.Richiesta €. 225.000,00

Effettuato il raffronto con i comparabili presi a confronto ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone , si è ottenuto per il cespiti il valore commerciale in condizioni di libero mercato pari a **€. 333.000,00** (cfr all.4/p)

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Premesso che :

- il valore commerciale sopra determinato è riferito ad immobile privo di vincoli , mentre quello in oggetto è vincolato da Convenzione con scadenza all'anno 2026 ;



- in ragione del vincolo determinato all'art.10 della Convenzione per la cessione del diritto di proprietà del Lotto 1 dell'area n.19 del P.E.E.P. in loc. S.Andrea a Montecchio , stipulata tra il Comune di Siena e la |

, la scrivente ha fatto richiesta al Comune di Siena per ottenere il prezzo massimo di cessione dell'alloggio e del garage oggetto di procedura;

- con pec. ricevuta il 02.02.2023 , Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siena ha comunicato che il prezzo massimo di cessione , secondo disposizioni previste dall'art.10 della convenzione Rep. n. 18132/1996 è pari a €. 202.475,36 (IVA compresa).(cfr.all.4/q)

Ciò premesso,

la scrivente ritiene che il prezzo di massima cessione non possa trovare applicazione nel caso di specie, trattandosi di immobile sottoposto a vendita coatta, mentre si ritiene congruo sottrarre al valore immobiliare determinato in condizioni di libero mercato , i costi relativi all'eliminazione dei vincoli che comunque permarrebbero qualora l'aggiudicatario volesse entro il 2026 alienare il compendio.

Tali costi sono determinati per l'anno 2023 dall'Ing. , Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Siena, con ATTO DIRIGENZIALE N° 3435 del 21/12/2022 e nell'allegato documento denominato "Aggiornamento dei parametri unitari per l'anno 2023 utili alla determinazione del corrispettivo relativo ai progetti:

- *Progetto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, approvato con delibera di C.C. n.107 del 26 aprile 2005.*

-*Aree P.E.E.P. - Progetto per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e locazione delle unità abitative, e delle loro pertinenze, nell'ambito del P.E.E.P. ed edilizia convenzionata, approvato con delibera di C.C. n.73 del 26/09/2013.*

Per la macro area 2 P.E.E.P. SAN MINIATO , Aree P.E.E.P. associate in diritto di proprietà:

19- Sant'Andrea a Montecchio, 16- Pian delle Fornaci, 18- Costalpino, 15- Costafabri, BandoConti-SanMiniato,

il corrispettivo da versare per l'eliminazione dei vincoli è €. 4,55 mq./sc



La superficie convenzionale di calcolo è data dalla sommatoria della s.u. dell'abitazione , del 60% della s.u. dei locali accessori e del box auto e della quota millesimale della superficie del vano scala condominiale.

Totale S.C. di calcolo mq. 113,00

S.C. mq. 113,00x€/mq. 4,55=€. 514,15

ai quali vanno a sommarsi le spese necessarie per l'atto di eliminazione vincolo ipotizzabili in €. 1.000,00 circa.

Totale spese eliminazione vincolo €. 1.515,00 circa.

Valore di mercato €. 333.000,00-€. 1.515,00 =€. 331.485,00

Adeguamenti

Il valore sopra determinato viene assoggettato all'adeguamento forfetario in diminuzione del 10% in ragione di eventuali vizi occulti e condizioni di vendita coatta .

Determinazione del prezzo di vendita assoggetto agli adeguamenti

€. 331.485,00-10% = €. 298.336,50

Arrotondato per difetto a **€. 298.000,00**

Il valore del LOTTO DI VENDITA N.2 è determinato in €. 298.000,00(diconsi euro duecentonovantottomila,00)

Bozza della presente è stata trasmessa alle parti in causa in data 10.02.2023(cfr.all.5)

La sottoscritta, con la speranza di aver assolto all'incarico affidatole,ringrazia per la fiducia di cui è stata onorata.

Siena, lì 27.02.2023

II CTU
Geom. Simonetta Cresti



DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO DI VENDITA N.1

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da civile abitazione, cantina e garage , facenti parte del fabbricato ubicato in Comune di Monteroni d'Arbia (SI), fraz. Ville di Corsano, Via R. Grieco n.110 .

Descrizione catastale

Le unità immobiliari sono censite al C.F. del Comune di Monteroni d'Arbia

-F° 52 p.IIa 188, Sub. 1, cat. A/2, cl.3, vani 6, mq. 119 , sup. catastale mq.110, R. €. 728,20

-F° 52 p.IIa 188, Sub.5, cat. C/6 cl.6, mq. 20 , sup. catastale mq.21, R. €. 88,83

-F° 52 p.IIa 188, Sub.11, cat. C/2 cl.1, mq. 21 , sup. catastale mq.26, R. €. 32,54

La consistenza immobiliare è completata pro quota dalle parti a comune (vano scala ,parti comuni condominiali , locale caldaia ed area esterna)

Descrizione del lotto di vendita

Lotto di vendita composto da appartamento di civile abitazione al p.1° , garage e cantina al p.T di più ampio fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Ville di Corsano in Comune di Monteroni d'Arbia.

L'edificio, realizzato nel 1984 è una palazzina di tre piani fuori terra ove insistono quattro appartamenti e accessori, circondata su tutti i lati dal resede di pertinenza.

Al p.T dell'immobile è situato il box auto della superficie di mq. 21,00 avente accesso carrabile dal resede comune e collegamento diretto al vano scala comune interno.L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed impianto elettrico comuni all'abitazione.

Sempre al p.T è situata la cantina di pertinenza della superficie di mq. 26,00 raggiungibile da vano scala e corridoio a comune .L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento a comune con l'abitazione.

L'appartamento è situato al p.1° dell'immobile con accesso da ingresso e vano scala comune. L'unità abitativa della superficie di mq. 110,00 è composta da soggiorno, cucina abitabile, tinello, corridoio, due camere da letto matrimoniali , due servizi igienici e terrazzo di mq. 3,80. L'unità immobiliare consta di impianto idrico sottotraccia con



approvvigionamento da acquedotto comunale;scarichi fognari allacciati alla fossa biologica condominiale;impianto elettrico e citofonico realizzato sottotraccia, conforme alla normativa di riferimento dell'epoca di realizzo; antenna TV ; impianto di riscaldamento e produzione acs sottotraccia, alimentato a gasolio con caldaia centralizzata allocata nella C.T. e termosifoni in alluminio. La caldaia è difforme alla normativa di riferimento. Il gas per cucina è alimentato da bombole gpl allocate nell'area esterna comune a ridosso del prospetto nord del fabbricato.

Attestato di prestazione energetica valido sino al 25.01.2033 Immobile in classe **G**

Stato conservativo

Il compendio immobiliare è in normali condizioni manutentive benché finiture interne e impianti siano datati. Si evidenzia che la C.T. comune è inadatta per il tipo di caldaia in essere che dovrà essere sostituita .

Stato di occupazione

Beni occupati dal proprietario debitore

Fabbricato non costituito in condominio .Le spese ordinarie comuni vengono ripartite equamente tra le proprietà .

Sono presenti modeste difformità edilizie ma non sanabili .

Prezzo di vendita a base d'asta €. 167.000,00 (diconsi euro centosessantasettemila,00)

LOTTO DI VENDITA N.2

Piena proprietà di compendio immobiliare composto da abitazione di tipo economico con giardino ai p.S1-T e box auto al p.S1 , del fabbricato ubicato in Comune di Siena , loc. S.Andrea a Montecchio, Via Mino Celsi n.15 int.2 e n.13/21

Descrizione catastale

Le unità immobiliari sono censite al C.F. del Comune di Siena

.-F° 111, p.IIIa 17, Sub. 72,100,117(graffati), zc. 2, cat. A/3, cl.2, vani 7,5, mq. 144 , sup. catastale mq.159, R. €. 735,95

.-F° 111, p.IIIa 17, Sub. 39, zc. 2, cat. C/6, cl.2, mq. 11 , sup. catastale mq.13, R. €. 30,11

E.I. Rg.168/2021 Tribunale di Siena



La consistenza immobiliare è completata pro quota dalle parti a comune censite al C.F.

-F° 111, p.IIa 17,Sub.1 – B.C.N.C. A TUTTI I SUB.

-F° 111,p.IIa 17,Sub.4- B.C.N.C. AI SUB. DAL 33 AL 40, DAL 69 AL 75

-F° 111, p.IIa 17,Sub.6 – B.C.N.C. AI SUB. DAL 16 AL 24,DAL 33 AL 40,DAL 53 AL 56,DAL 61 AL 64,DAL 69 AL 76

-F° 111, p.IIa 17,Sub.12- B.C.N.C. AI SUB. 71,72,75,76

Descrizione del lotto di vendita

Il lotto di vendita costituisce porzione di più ampio fabbricato edificato nell'area P.E.E.P. 19 di S.Andrea a Montecchio , lotto 1 Via Mino Celsi n.15.

L'immobile edificato nell'anno 1999 si sviluppa su tre piani fuori terra T-1-2 .Al piano T insistono due ingressi e vano scala condominiali con collegamento pedonale alla corsia garages dotata di accesso carrabile da rampa esterna.

Dal civico n.15 si accede al vano scala condominiale che porta al p.1° di accesso all'unità abitativa composta da ingresso, cottura, ripostiglio, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due servizi igienici al p.1° con scala di collegamento interna al p.T ove sono situati ampio locale rustico e servizio igienico . Il tutto per la superficie utile di mq. 118,00 circa. Completano la consistenza immobiliare una loggia di mq.4,40 e resede (Sub. 117) di mq. 100,00 di proprietà esclusiva situato al p.1° ed un resede di mq.41,00 (Sub. 100) di proprietà esclusiva posto al p.T. Ambedue le pertinenze constano di accesso pedonale secondario.

L'unità immobiliare con vani di forma regolare ed affacci ampi e luminosi, dispone di finiture di tipo commerciale ma in buono stato , impianto idrico sottotraccia con approvvigionamento da acquedotto comunale, addolcitore e deposito di accumulo allocati nel box auto ,scarichi fognari allacciati alla fossa biologica condominiale e da questa a dispersione nel Fosso dei reflui,impianto elettrico autonomo sottotraccia, conforme alla normativa di riferimento dell'epoca di realizzo,impianto di riscaldamento e produzione acs sottotraccia, alimentato a gas metano con caldaia a parete allocata nel ripostiglio e termosifoni in alluminio, antenna TV .

Attestato di prestazione energetica valido sino al 25.01.2033 Immobile in classe **F**

E.I. Rg.168/2021 Tribunale di Siena



Al piano T dell'edificio è situato il box auto di pertinenza avente accesso carrabile e pedonale dalla corsia comune. La pertinenza della superficie di mq. 11,00 è direttamente collegata al locale rustico dell'abitazione.

Stato di occupazione

I beni sono occupati dalla proprietà debitrice.

Oneri condominiali

L'edificio è costituito in condominio. I millesimi generali di proprietà relativi all'abitazione sono 146,33, quelli relativi al box auto sono 9,56. I millesimi per la ripartizione delle spese tetto a carico dell'abitazione sono 135,22, quelli a carico del box auto sono 10,20.

I millesimi per la ripartizione delle scale a carico dell'abitazione sono 218,29, quelli a carico del box auto sono 8,82.

Non risultano spese condominiali insolute in capo al lotto di vendita. Le spese ordinarie condominiali annue si attestano in €. 350,00 e non sono state deliberate o in procinto di esserlo, opere di manutenzione straordinaria alle parti condominiali.

Il lotto di vendita non presenta irregolarità edilizie.

Prezzo di vendita a base d'asta €. 298.000,00(diconsi euro duecentonovantottomila,00)



ELENCO ALLEGATI:

All.1- Verbali di sopralluogo

All.2-Ispezioni ipotecarie

All.2/a- Iscrizione contro r.g. n. 8846, r.p n. 1576, del 10.12.2013

All.2/b- Iscrizione contro r.g. n. 7653 r.p n 1356 del 07.11.2014

All.2/c- Iscrizione contro r.g. n. 489, r.p n. 63, del 19.01.2015

All.2/d- Iscrizione contro r.g. n. 803, r.p n. 126, del 04.02.2015

All.2/e- Trascrizione contro r.g. n. 12007 r.p. n.8045 del 10.12.2021

All.3- LOTTO N.1

All.3/a-Certificato storico di residenza e stato di famiglia

All.3/b- Ispezioni e planimetrie catastali

All.3/c-Atti di provenienza

All.3/d-Documentazione fotografica

All.3/e- Attestato di prestazione energetica

All.3/f- C.E. n. 1810/1981 del 22.09.1981

All.3/g- C.E. del 22.11.1983 in variante alla C.E. n. 1810/1981 del 22.09.1981

All.3/h- Collaudo statico

All.3/i- Permesso di abitabilità N. 416/84 rilasciato in data 07.02.1984

All.3/l- Concessione edilizia in sanatoria N. 103/86

All.3/m- C.E. N. 4188/1992 del 05.01.1993

All.3/n- Tabella MCA

All.4-LOTTO 2

All.4/a- Certificato storico di residenza e stato di famiglia

All.4/b- Ispezioni e planimetrie catastali

All.4/c-Atti di provenienza

All.4/d-Documentazione fotografica

All.4/e-Attestato di prestazione energetica

All.4/f- Dichiarazione amministratore condominio

All.4/g- Convenzione per la cessione del diritto di proprietà

E.I. Rg.168/2021 Tribunale di Siena



All.4/h- C.E. n. 14745 del 05.11.1996

All.4/i- C.E. n. 19793 del 23.03.1999

All.4/l- Pratica N. 21548 presentata il 21.05.1999

All.4/m- Abitabilità/agibilità ed autorizzazione allo scarico

All.4/n- Dichiarazioni di conformità impianto elettrico e termosanitario

All.4/O- CILA prot. n. 42661 del 01.06.2021

All.4/p- Tabella MCA

All.4/q-Prezzo di massima cessione

All.5-Ricevute di trasmissione della bozza di perizia alle parti in causa

