

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 130/2022

PROMOSSO DA

XXXXXX SRL

CONTRO

XXXXXXXXXXXXX SRL

Intervenuto: XXXXXXXXXXXXXXXX

Io sottoscritto Geom. Marco Lunghi, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta n. 13 Loc. Belverde, nominato Esperto Stimatore, a seguito di quanto svolto per accertamenti, sopralluoghi e rilievi, produco le risultanze con l'elaborato che segue.

Di seguito vengono riportati i **COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE**

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

-la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in

relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

-i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

-le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

-se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo

carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di

asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e

provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni

d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);

indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri

– di inalienabilità o di indivisibilità;

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se

gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o

risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo

annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese

straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto),

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi

civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché

indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia

stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o

che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni,

pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò

necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai

registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di

assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge

dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

-le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

-gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

-gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

-per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni.

Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa

indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in

un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569

c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al

debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co.

6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

-se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione;

-se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque

l'individuazione del bene; -se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile;

in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del

giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto

provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,

alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari

non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,

acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o

concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia

degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in

base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a

residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, specificando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive

frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del

provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere

coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo

della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella

commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione

dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli

abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali

adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo

stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali

spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il

conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali

eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il

custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

-verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

-verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla

formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo

conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali

conguagli in denaro;

-in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di

frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice,

sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del

proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

-se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo

compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di

quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola

quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto

determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore

stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al

netto dei costi di demolizione.

L'esperto effettuerà il primo accesso unitamente al custode giudiziario ed

attenendosi alla data ed all'ora che gli saranno state previamente indicate da

quest'ultimo a mezzo PEC.

Ordina all'esperto di attivarsi immediatamente per eseguire tutte quelle attività

(ad esempio: ricerca, raccolta ed esame dei documenti) che prescindono

dall'accesso all'immobile.

Almeno trenta giorni prima dell'accesso con il custode giudiziario, l'esperto:

estrarrà e trasmetterà al custode il certificato storico di stato di famiglia e di

residenza, nonché l'esistenza di eventuali titoli opponibili;

ricercherà e trasmetterà al custode i recapiti telefonico e di posta elettronica

dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile.

L'esperto, inoltre:

-qualora si renda necessario per gravi motivi (impedimento oggettivo) e,

comunque, prima della scadenza del termine già assegnatogli, formuli istanza

di proroga, indicando il tempo necessario per il completamento della relazione

di stima;

-invi, entro il termine del trentesimo giorno antecedente l'udienza fissata per

gli adempimenti di cui all'art. 569 c.p.c., copia della relazione di stima e degli

allegati ai creditori, al debitore (anche se non costituito) ed al custode

giudiziario;

-ricordi alle parti: che esse possono depositare all'udienza note alla relazione

purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le

predette note all'esperto e che, in tal caso, egli interverrà all'udienza per rendere

i chiarimenti necessari; che è raccomandato alle parti medesime di depositare

nel fascicolo telematico copia delle osservazioni eventualmente formulate e,

comunque, almeno sette giorni prima dell'udienza;

-depositi, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione

dell'ordinanza di vendita:

la relazione di stima completa degli allegati, anche in forma anonima, ossia con

espunzione del codice fiscale, nonché di cognome e nome del debitore

esecutato persona fisica, ovvero del codice fiscale e della denominazione

dell'esecutato diverso da persona fisica; la relazione dovrà essere corredata di

riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, siano

indicati: comune, frazione e/o località, indirizzo completo di numero civico ed

interno se assegnato, confini, estensione, dati catastali (limitati per i terreni, alla

partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i

fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella e all'eventuale subalterno, al

numero di vani ed accessori) e valore di stima; con la relazione l'esperto

presenterà anche le sintesi descrittive per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità; allegherà sempre alla relazione documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno, con riferimento a ciascun vano nonché ad eventuali accessori, pertinenze e parti comuni; l'attestazione dell'avvenuta trasmissione delle comunicazioni prescritte (allegando le medesime).

La documentazione già depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa: è presente la relazione notarile sostitutiva.

La stessa risulta aggiornata al 14.10.2022; successivamente a tale data non si sono reperite formalità.

Ad integrazione della documentazione in atti si produce la copia dell'atto di provenienza del bene alla società esecutata. (rif. Atto Notaio De Luca rep. 36803 del 16.12.2011 meglio dettagliato in seguito) (*Allegato 1*) nonché l'atto di trasferimento della sede societaria di cui all'Atto Notaio Pulcini Vincenzo rep. 56524 del 07.05.2014. (*Allegato 2*)

AL QUESITO N. 8

Conformità dei dati contenuti nel pignoramento.

Le unità immobiliari citate nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione appaiono correttamente indicate.

Come già indicato nella relazione intermedia depositata il 22.11.2023, oltre alle unità "ordinarie" censite rispettivamente nelle categorie A2 e C6, risultano oggetto di pignoramento "per quote indivise" ben 37 Beni Comuni Non Censibili dei quali SOLO una minima parte afferisce alle unità immobiliari

oggetto di pignoramento "in piena proprietà". In particolare, trattasi dei 37

cespiti di cui all'unità negoziale 2 della nota R.P. 7329 del 14.10.2022

Conservatoria di Siena relativa alla trascrizione del pignoramento.

In sostanza appaiono pignorati pro quota tutti i beni comuni del complesso,

anche se molti dei quali non risultano comuni né agli appartamenti, né ai garage

pignorati, trovandosi, in molti casi, sull'ala opposta del complesso, spesso

neppure accessibili in quanto ubicati in scale e/o ingressi diversi da quelli di

pertinenza degli appartamenti e dei garage pignorati.

I beni "estranei" dovranno ragionevolmente essere esclusi dalla procedura in

quanto gli stessi, oltre a non essere funzionali, risultano comuni ad altre unità

non di proprietà della società esecutata, e pertanto immotivatamente gravati.

I beni comuni **di interesse** (n. 9) per la procedura, che verranno ricompresi

nelle operazioni di stima e formazione dei lotti, sono così rappresentati:

Foglio 65, P.IIa 646: sub 53, sub 54, sub 55, sub 109, sub 111, sub 232, sub

295, sub 326, sub 486.

I beni comuni che, a sommosso avviso dello scrivente sarebbero **da escludere**

(n. 28) dalla procedura, e che, salvo diverse indicazioni del G.E. non verranno

trattati nel presente elaborato, sono così rappresentati:

Foglio 65, P.IIa 646: sub 69, sub 82, sub 89, sub 102, sub 107, sub 110, sub

179, sub 271, sub 270, sub 257, sub 277, sub 328, sub 329, sub 366, sub 431,

sub 435, sub 451, sub 458, sub 459, sub 460, sub 472, sub 476, sub 490, sub

492, sub 493, sub 505, sub 508, sub 509.

AL QUESITO N. 2 e 9

Tutti i beni risultano censiti al Catasto dei Fabbricati, per cui trovano

identificazione nell'elaborato planimetrico e nelle relative planimetrie di u.i.u.

allegate alla presente nei fascicoli catastali dei vari lotti (*Allegati da 4 a 23*).

Tutti i beni della procedura fanno parte di un ampio complesso posto alla periferia occidentale di Siena, proprio di fronte allo svincolo Siena Ovest della strada statale 674 Tangenziale Ovest di Siena, in Via Paolo Frajese 67.

In sostanza trattasi di n. 20 appartamenti posti ai piani primo e secondo (n. 10 per piano) di una intera ala del complesso, con annessi altrettanti posti auto nell'autorimessa collettiva del piano interrato.

Preliminarmente, seppur previsto al capitolo 16 più in avanti, si intende fin da subito ipotizzare la formazione dei lotti, in modo da semplificare la descrizione dei cespiti e la successiva valutazione.

La natura dei beni (appartamenti indipendenti) suggerisce la formazione di n. 20 lotti distinti, ad ognuno dei quali sarà assegnato un posto auto al piano interrato, seppur con le condizioni (servitù di uso pubblico) previste nell'atto a rogito Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 r.p. e meglio dettagliato in seguito.

La numerazione dei lotti, per semplicità nell'identificazione, seguirà la numerazione interna assegnata dal comune agli appartamenti.

I posti auto verranno assegnati così come a suo tempo ipotizzato dal costruttore e/o comunque dalla proprietà. (in ognuno è indicato con vernice il numero interno dell'appartamento corrispondente).

Avremo pertanto:

LOTTO 1:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 112 – Categ. A/2 cl. 3
– Consist. vani 3 – Rendita Catastale € 410,58

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 37 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 12 – Rendita Catastale € 32,85

LOTTO 2:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 113 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 1,5 – Rendita Catastale € 205,29

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 36 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 12 – Rendita Catastale € 32,85

LOTTO 3:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 114 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 2,5 – Rendita Catastale € 342,15

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 35 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 11 – Rendita Catastale € 30,11

LOTTO 4:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 115 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 2 – Rendita Catastale € 273,72

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 34 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 10 – Rendita Catastale € 27,37

LOTTO 5:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 116 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 3 – Rendita Catastale € 410,58

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 33 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 12 – Rendita Catastale € 32,85

LOTTO 6:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.Illa 646 sub 117 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 2 – Rendita Catastale € 273,72

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.Illa 646 sub 32 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 14 – Rendita Catastale € 38,32

LOTTO 7:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.Illa 646 sub 118 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 3 – Rendita Catastale € 410,58

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.Illa 646 sub 31 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 11 – Rendita Catastale € 30,11

LOTTO 8:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.Illa 646 sub 119 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 1,5 – Rendita Catastale € 205,29

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.Illa 646 sub 30 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 12 – Rendita Catastale € 32,85

LOTTO 9:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.Illa 646 sub 120 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 3 – Rendita Catastale € 410,58

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.Illa 646 sub 29 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 13 – Rendita Catastale € 35,58

LOTTO 10:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 121 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 1,5 – Rendita Catastale € 205,29

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 28 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 12 – Rendita Catastale € 32,85

LOTTO 11:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 122 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 3 – Rendita Catastale € 410,58

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 228 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 11 – Rendita Catastale € 30,11

LOTTO 12:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 123 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 1,5 – Rendita Catastale € 205,29

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 227 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 13 – Rendita Catastale € 35,58

LOTTO 13:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 124 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 2,5 – Rendita Catastale € 342,15

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 225 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 12 – Rendita Catastale € 32,85

LOTTO 14:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 125 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 2 – Rendita Catastale € 273,72

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 52 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 13 – Rendita Catastale € 35,58

LOTTO 15:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 126 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 3 – Rendita Catastale € 410,58

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 51 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 13 – Rendita Catastale € 35,58

LOTTO 16:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 127 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 2 – Rendita Catastale € 273,72

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 50 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 12 – Rendita Catastale € 32,85

LOTTO 17:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 128 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 3 – Rendita Catastale € 410,58

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 49 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 12 – Rendita Catastale € 32,85

LOTTO 18:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 129 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 1,5 – Rendita Catastale € 205,29

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 48 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 13 – Rendita Catastale € 35,58

LOTTO 19:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 130 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 3 – Rendita Catastale € 410,58

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 47 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 12 – Rendita Catastale € 32,85

LOTTO 20:

*Abitazione: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 131 – Categ. A/2 cl. 3

– Consist. vani 1,5 – Rendita Catastale € 205,29

*Posto Auto coperto: Comune di Siena, Foglio 65, P.lla 646 sub 46 – Categ.

C/6 cl. 2 – Consist. mq 16 – Rendita Catastale € 43,80

Con riferimento alle provenienze dei beni, e alla loro corrispondenza con i dati attuali si segnala:

-La più recente trascrizione reperita è costituita dal trasferimento della sede della società esecutata di cui all'atto Notaio Pulcini sede Napoli del 07/05/2014 rep 56524 trascritto il 22/05/2014 al n. 2607 rp con il quale la sede societaria veniva trasferita da xxxxxxxxxxxxxxxx x xxxxxx. (Allegato 2). I dati indicati sono corretti e corrispondenti all'attualità, ad eccezione della numerazione civica interna, oggi diversa.

-All'attuale eseguita tutti i beni sono pervenuti da XXXXXXXX xxx (cf: 000000000) con atto di conferimento in società a rogito Notaio De Luca sede Roma rep 36803 del 16.12.2011 trascritto a Siena in data 02.01.2012 al n. 1 r.p. (Allegato 1: copia atto e relativa nota di trascrizione). I dati indicati sono corretti e corrispondenti all'attualità, ad eccezione della numerazione civica interna, oggi diversa.

-Alla dante causa XXXXXXXX xxx i beni erano pervenuti con atto di divisione a rogito Notaio Coppini sede Siena rep 50508 del 04.12.2008 trascritto a Siena in data 23.12.2008 al n. 8240 r.p. Dividenti: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX(cf: 000000000) - XXXXXXXX xxx (cf: 000000000) – XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXrl (cf: 000000000). (Allegato 3: nota di trascrizione). I dati indicati non corrispondono all'attualità per intervenuti aggiornamenti catastali. Tuttavia la storia catastale rimanda inequivocabilmente ai beni oggi pignorati.

Ai dividendi di cui sopra erano così pervenuti:

- Per atto di ricognizione (di proprietà all'interno del comparto edilizio) del 14.11.2008 rep 50381 Notaio COPPINI Sede Siena trascritto il 18/11/2008 ai num. 7567, 7568 r.p. con il quale gli allora "compartisti" dichiaravano di dare definitiva esecuzione all'atto di redistribuzione delle aree di comparto edilizio a rogito Notaio COPPINI del 29.07.2004 rep 40889.

Compartisti:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cf: 000000000)

-XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX(cf: 000000000)

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cf: 000000000)

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cf: 000000000)

- a XXXXXXXXXXXX per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del

29/07/2004 rep. 40889 Notaio Coppini sede Siena trascritto il 05.08.2004 al n.

5650 rp da XXXXXX XXXXX XXXXXSrl (cf: 0000000000)

- a XXXXXX XXXXX XXXXXSrl per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso

del 29/07/2004 rep. 40889 Notaio Coppini sede Siena trascritto il 05.08.2004

al n. 5649 da XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXX(cf: 0000000000), e da

XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXX XX (cf: 0000000000)

- a XXXXXXXXXXXX per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del

29/07/2004 rep 40889 Notaio Coppini sede Siena trascritto il 05/08/2004 n.

5648 rp da XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXX(cf: 0000000000), e da XXXXXXX

XXXXX XXXXXXX XXXXX XX (cf: 0000000000)

- a XXXXXXXXXXXX per atto di compravendita del 29.07.2004 rep 40886 Notaio

Coppini sede Siena trascritto il 03/08/2004 n. 5596 rp da XXXXXXX (cf:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Si segnalano infine gli ulteriori seguenti atti:

- all'Impresa XXXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXX XX per atto di compravendita a

rogito Notaio Bartalini Bigi di Siena del 02.03.1961, trascritto il 07.03.1961 ai

n. 742 rp e successivo atto di variazione di sede sociale a rogito Notaio

Ginanneschi di Siena del 21.12.1974 trascritto a Siena il 10.03.1975 al n. 770

rp ed ulteriore atto di trasformazione di società a rogito Notaio Coppini di Siena

in data 24.02.2004 rep 39876, trascritto a Siena il 01.03.2004 al n. 1428 rp;

- alla socXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di compravendita a rogito Notaio

Coppini di Siena in data 14.05.2002 trascritto a Siena il 23.05.2002 al n. 3589

rp;

- all'Impresa XXXXXX XXXXX XXXXXS.r.l per atto di compravendita a rogito

Notaio Favilli di Sinalunga (SI) in data 23.06.1999 rep 73719, trascritto a Siena

il 30.06.1999 al n.3534 rp.

- alla società XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX per atto di compravendita a rogito

Notaio Nannini di Siena in data 13.01.1984 rep 17189 trascritto a Siena il 23

gennaio 1984 al n. 678 rp e successivo atto di trasformazione di società a rogito

Notaio Coppini di Siena in data 16.02.2004 rep. 39819, trascritto a Siena il 24

febbraio 2004 al n.1326 rp;

- alla società XXXXXX XXXXX XXXXX s.r.l per atto di compravendita a rogito

Notaio Coppini di Siena in data 16.03.2004 rep 39996 trascritto a Siena il

24.03.2004 al n. 2170 rp;

- alla società XXXXXXXXXXXX. per i seguenti passaggi:

- atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Pescatori in data 29.11.1989

rep 14243, trascritto a Siena il 18.12.1989 al n. 6060 rp;

- atto di trasformazione di società a rogito Notaio Cinelli in data 31.05.1995 rep

42073 trascritto a Siena il 24.07.1995 al n.3909 rp;

- atto di trasformazione di società a rogito Notaio Angioy in data 22.11.2002

rep. 86261, trascritto il 03.12.2002 al n.8170 rp.

-alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per atto di costituzione di società con

conferimento beni a rogito Notaio Ceccherini di Siena in data 15.04.1998 rep

24663, trascritto a Siena il 21.04.1998 al n.1899 rp.

***Si segnalano alcune imprecisioni nella relazione notarile depositata in atti:

nella ricostruzione storica dei trasferimenti, il Notaio Giulia Messina Vitrano,

relativamente agli atti di cui alle note r.p. n. 3589/2002, 1326/2004, 1428/2004

e 2170/2004, indica per atto "a mio rogito", mentre tutti i suddetti titoli sono

da ricondurre ai rogiti del Notaio Coppini di Siena.***

CONFORMITA' CATASTALE

- Le planimetrie catastali dei posti auto di cui ai subb. 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, sono state depositate con protocollo SI0204464 in data 21.11.2008 e risultano conformi allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

- Le planimetrie catastali dei posti auto di cui ai subb. 225, 227, 228, sono state depositate con protocollo SI0033278 in data 25.02.2009 e risultano conformi allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

- Le planimetrie catastali di TUTTI gli appartamenti (subb. 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131) sono state depositate con protocollo SI0223554 in data 22.12.2008 e risultano conformi allo stato di fatto o comunque senza difformità tali da rendere necessario l'aggiornamento ai sensi della circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010.

L'intestazione di tutti i beni risulta conforme a quanto emerso dalle trascrizioni. Quanto sopra -come già accennato- viene riportato nei vari fascicoli catastali (Allegati da 4 a 23)

AI QUESITI N. 3 e 6

Dall'esame dei documenti ipotecari si evince che i beni sono oggetto dei seguenti gravami (Allegato 24):

- Pignoramento immobiliare trascritto a Siena in data 14.10.2022 al numero 7329 rp, a favore di xxxxxxxxxxxxxx srl con sede in xxxxxxxx (cf: 0000000000) e contro Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxxxx con sede inxxxxxxxxx (cf: 0000000000) per la quota di piena proprietà pari a 1/1 sui beni oggetto della procedura in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena rep. 1992 del 29.09.2022.

Si rammenta la presenza nel titolo e nella nota di TUTTI i beni comuni del complesso, anche di quelli (circostanza già trattata alle pagine 12 e 13) non funzionali agli appartamenti ed ai posti auto della procedura.

Si segnala che per la cancellazione di quanto sopra saranno necessari € 200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di diritti, per un totale di € 294,00.

Si segnala la servitù di uso pubblico sui posti auto costituita con atto a rogito Notaio Cambiaggi di Siena rep. 25020 del 29.10.2015 trascritto a Siena in data 12.11.2015 al n. 6108 r.p.

VINCOLI:

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”*

La zona NON ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

L'edificio NON risulta notificato ai sensi della L. 1089/1939 (D. Lgs 42/2004

art. 10 comma 1).

Non sono presenti ulteriori vincoli. (Fascicolo vincoli *Allegato 25*)

AI QUESITI N. 4 - 5

La situazione condominiale appare complessa e non sempre definita: da quanto riferito dall'Amministratore (in seguito generalizzato) sembra non esistere né un regolamento condominiale, né tabelle millesimali "ufficialmente" approvate. Le versioni utilizzate per la gestione del condominio e per la ripartizione delle spese sono quelle non sottoscritte dai condomini ed "ereditate" dalla precedente amministrazione condominiale, e che nessuno (riferisce l'Amministratore) ha mai impugnato.

L'intero complesso edilizio (Via P. Frajese 45-67) è ricompreso nel "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (cf: 000000000) il cui amministratore pro tempore è il XXXXXX XXXXX XX con studio in Monteriggioni, XXXXXXXX XXX. In particolare (*estratto dall'art. 1 del Regolamento del Supercondominio*) "I proprietari delle unità ubicate nei Condominii di Via Paolo Frajese 45-67, originariamente identificati nel loro complesso come Comparti 1 - 2 e 4 della lottizzazione Colonna san Marco, costituiscono il Supercondominio denominato "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e disciplinano attraverso il presente regolamento i diritti e gli obblighi dei proprietari in relazione all'utilizzo dei beni comuni supercondominiali".

I posti auto al piano 1S appaiono inseriti nell'ulteriore "XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (cf: 000000000) il cui amministratore pro tempore è ancora il XXXXXX XXXXX XX sopra generalizzato; per tale supercondominio non

sono state redatte tabelle millesimali, né regolamento di condominio: la ripartizione avviene finora "a posto auto". In merito a ciò, preme segnalare che l'assenza di elaborati grafici esplicativi (non sono stati forniti, e l'Amministratore sostiene di non avere altra documentazione) non consente una facile "lettura" dei rapporti millesimali.

Le unità abitative oggetto della procedura, attualmente facenti capo tutte alla stessa proprietà, NON sono costituite in ulteriore condominio: all'esito delle aggiudicazioni, ed in caso di pluralità di aggiudicatari, dovrà essere costituito apposito condominio.

Relativamente alle incidenze condominiali, l'amministratore segnala di dover far riferimento alla dicitura "Appartamenti Xxxxxxxxxx" e "Posti Auto Xxxxxxxxxx" (Xxxxxxxxxx: dante causa della attuale società).

In virtù di ciò i beni della procedura presentano i seguenti millesimi:

*Tabella "A" "strada comune tra comparto 1, 2 e Xxxxxx":

- 79,00/1000 per gli appartamenti

- 13,12/1000 per i posti auto

(senza ulteriore ripartizione tra le varie unità)

*Tabella "B" "strada comune tra comparto 1 e 2":

- 92,81/1000 per gli appartamenti

- 15,41/1000 per i posti auto

(senza ulteriore ripartizione tra le varie unità)

*Tabella "C" "illuminazione pubblica":

- 875/1000 per i comparti 1 e 2

(non ulteriormente suddivisi)

Dai resoconti contabili forniti dall'Amministratore si evince che la società

esecutata ha accumulato debiti di natura condominiale pari a:

-€ 800,00 nei confronti del XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e relativi
all'esercizio ordinario dal 15.05.2023 al 31.12.2023.

-€ 6.039,94 nei confronti del XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e relativi
all'esercizio straordinario dal 01.07.2023 al 31.12.2023 (lavori straordinari per
ottenimento CPI Vigili del Fuoco).

-€ 4.740,20 nei confronti del XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e relativi
all'esercizio straordinario dal 31.07.2023 al 31.12.2023

-€ 8.010,03 nei confronti del XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e relativi
all'esercizio ordinario del biennio dal 01.01.2020 al 31.12.2021

-€ 44.145,47 nei confronti del XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e relativi
all'esercizio ordinario del biennio dal 01.01.2024 al 31.12.2024

Non disponendo di ulteriore ripartizione interna, la somma degli importi che
precedono (€ 63.744,64) verrà equamente ripartita tra i 20 lotti (€
3.187,23/cad) ai fini della decurtazione del valore finale di stima.

Sarà comunque cura del Delegato alla Vendita (in proprio o per tramite del
sottoscritto) richiedere di volta in volta i necessari aggiornamenti
all'Amministratore per i definitivi importi da riportare nel/negli avvisi di
vendita.

Appare il caso di segnalare che, in esito ai recenti interventi manutentivi
straordinari delle autorimesse interrate, è stato conseguito il necessario
Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) di cui alla Pratica n. 728/2023 (Scia
Antincendio prot. 12412 del 25.09.2023).

Il tutto raccolto nel fascicolo "condominio" (*Allegato 28*)

AL QUESITO N. 7

Descrizione dei beni.

Per facilitare le operazioni di pubblicazione in fase di vendita, verrà effettuata la descrizione di ogni singolo lotto, anche se, almeno per le caratteristiche generali, la stessa risulterà in parte ripetitiva.

LOTTO 1 - Foglio 65 P.lla 646 sub 112 + Foglio 65 P.lla 646 sub 37

Appartamento int. 1 al piano primo in complesso residenziale, composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera, disimpegno, ripostiglio e bagno, avente superficie coperta di circa 55 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno ed accessori: m 2,50.

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.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 2 - Foglio 65 P.lla 646 sub 113 + Foglio 65 P.lla 646 sub 36

Appartamento int. 2 al piano primo in complesso residenziale, composto da un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, avente superficie coperta di circa 31 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo

Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

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 griglia nel locale principale.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 3 - Foglio 65 P.Illa 646 sub 114 + Foglio 65 P.Illa 646 sub 35

Appartamento int. 3 al piano primo in complesso residenziale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, avente superficie coperta di circa 53 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ.

67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

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.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 4 - Foglio 65 P.IIIa 646 sub 115 + Foglio 65 P.IIIa 646 sub 34

Appartamento int. 4 al piano primo in complesso residenziale, composto da un unico vano (monolocale) oltre antibagno e bagno, avente superficie coperta di circa 43 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale tradizionale e climatizzazione estiva/invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglia nel locale principale.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 5 - Foglio 65 P.IIIa 646 sub 116 + Foglio 65 P.IIIa 646 sub 33

Appartamento int. 5 al piano primo in complesso residenziale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno, avente superficie coperta di circa 62 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

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.

Posto auto (non facilmente accessibile con auto di normali dimensioni, e

presumibilmente più adatto a ciclomotori e simili) in autorimessa collettiva al

piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 6 - Foglio 65 P.lla 646 sub 117 + Foglio 65 P.lla 646 sub 32

Appartamento int. 6 al piano primo in complesso residenziale, composto da un

unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, avente superficie coperta di

circa 47 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo

Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque

compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

L'appartamento, in buone condizioni generali (si segnala una lesione nel

tamponamento sotto-finestra del soggiorno, interessante una porzione di

intonaco), 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 griglia nel locale principale.

Posto auto (non facilmente accessibile con auto di normali dimensioni, e

presumibilmente più adatto a ciclomotori e simili) in autorimessa collettiva al

piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 7 - Foglio 65 P.lla 646 sub 118 + Foglio 65 P.lla 646 sub 31

Appartamento int. 7 al piano primo in complesso residenziale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno avente superficie coperta di circa 54 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.
Altezza bagno ed accessori: m 2,50.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale tradizionale e climatizzazione estiva/invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglia nel locale principale.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 8 - Foglio 65 P.IIa 646 sub 119 + Foglio 65 P.IIa 646 sub 30

Appartamento int. 8 al piano primo in complesso residenziale, composto da un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, avente superficie coperta di circa 33 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.
Altezza bagno: m 2,50.

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 griglia nel locale

principale.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso

pubblico.

LOTTO 9 - Foglio 65 P.lla 646 sub 120 + Foglio 65 P.lla 646 sub 29

Appartamento int. 9 al piano primo in complesso residenziale, composto da

ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, avente

superficie coperta di circa 54 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ.

67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque

compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

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.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso

pubblico.

LOTTO 10 - Foglio 65 P.lla 646 sub 121 + Foglio 65 P.lla 646 sub 28

Appartamento int. 10 al piano primo in complesso residenziale, composto da

un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, avente superficie coperta

di circa 55 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo

Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque

compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

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 griglia nel locale principale.

Posto auto (non facilmente accessibile con auto di normali dimensioni, e presumibilmente più adatto a ciclomotori e simili) in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 11 - Foglio 65 P.lla 646 sub 122 + Foglio 65 P.lla 646 sub 228

Appartamento int. 11 al piano secondo in complesso residenziale, composto da ingresso, cucina-soggiorno, camera, disimpegno, ripostiglio e bagno, avente superficie coperta di circa 55 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno ed accessori: m 2,50.

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.

Posto auto (non facilmente accessibile con auto di normali dimensioni, e presumibilmente più adatto a ciclomotori e simili) in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 12 - Foglio 65 P.lla 646 sub 123 + Foglio 65 P.lla 646 sub 227

Appartamento int. 12 al piano secondo in complesso residenziale, composto da un unico vano (monolocale) oltre antibagno e bagno, avente superficie coperta di circa 31 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale tradizionale e climatizzazione estiva/invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglia nel locale principale.

Posto auto (non facilmente accessibile con auto di normali dimensioni, e presumibilmente più adatto a ciclomotori e simili) in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 13 - Foglio 65 P.lla 646 sub 124 + Foglio 65 P.lla 646 sub 225

Appartamento int. 13 al piano secondo in complesso residenziale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno, avente superficie coperta di circa 53 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

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.

Posto auto (assolutamente non accessibile con auto, e pertanto adatto a ciclomotori e simili) in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 14 - Foglio 65 P.lla 646 sub 125 + Foglio 65 P.lla 646 sub 52

Appartamento int. 14 al piano secondo in complesso residenziale, composto da un unico vano (monolocale) oltre antibagno e bagno, avente superficie coperta di circa 43 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

L'appartamento, in buone condizioni generali, è dotato di termo singolo con caldaia murale tradizionale e climatizzazione estiva/invernale con pompa di calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglia nel locale principale.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 15 - Foglio 65 P.lla 646 sub 126 + Foglio 65 P.lla 646 sub 51

Appartamento int. 15 al piano secondo in complesso residenziale, composto da

ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, antibagno e bagno, avente

superficie coperta di circa 62 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ.

67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque

compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

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.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso

pubblico.

LOTTO 16 - Foglio 65 P.lla 646 sub 127 + Foglio 65 P.lla 646 sub 50

Appartamento int. 16 al piano secondo in complesso residenziale, composto da

un unico vano (monocale) oltre antibagno e bagno, avente superficie coperta

di circa 47 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo

Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque

compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

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

caldaia murale tradizionale e climatizzazione estiva/invernale con pompa di

calore sulla copertura del fabbricato e diffusione mediante griglia nel locale

principale.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 17 - Foglio 65 P.lla 646 sub 128 + Foglio 65 P.lla 646 sub 49

Appartamento int. 17 al piano secondo in complesso residenziale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno avente superficie coperta di circa 54 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno ed accessori: m 2,50.

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 griglia nel locale principale.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 18 - Foglio 65 P.lla 646 sub 129 + Foglio 65 P.lla 646 sub 48

Appartamento int. 18 al piano secondo in complesso residenziale, composto da un unico vano (monolocale) oltre antibagno e bagno, avente superficie coperta di circa 33 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,50.

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 griglia nel locale principale.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 19 - Foglio 65 P.lla 646 sub 130 + Foglio 65 P.lla 646 sub 47

Appartamento int. 19 al piano secondo in complesso residenziale, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, avente superficie coperta di circa 54 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,45.

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.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso pubblico.

LOTTO 20 - Foglio 65 P.lla 646 sub 131 + Foglio 65 P.lla 646 sub 46

Appartamento int. 20 al piano secondo in complesso residenziale, composto da

un unico vano (monolocale) oltre antibagno e bagno, avente superficie coperta

di circa 55 mq con accesso dalla scala comune di cui al civ. 67 di Via Paolo

Frajese.

Altezza utile interna dei vani principali inferiore a m 2,70, ma comunque

compatibile con le tolleranze edilizie di cui all'art. 198 c. 1 della LR 65/2014.

Altezza bagno: m 2,45.

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 griglia nel locale

principale.

Posto auto in autorimessa collettiva al piano S1 gravato da servitù di uso

pubblico.

Tutte le unità abitative hanno accesso dal civ. 67 di Via Paolo Frajese e sono

disimpegnate da scala interna che collega i due piani abitativi ed il piano

interrato dei garage. È presente un impianto di ascensore che allo stato attuale

risulta non funzionante per disattivazione in carenza delle obbligatorie

manutenzioni.

CONFINI

Tutte le unità immobiliari (abitazioni e posti auto) confinano con: parti comuni,

residua proprietà della soc. eseguita e s.s.a.

L'intestazione catastale di tutti i beni, come sotto indicata, corrisponde a

quanto emerso dall'esame delle trascrizioni.

- XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX c.f. 0000000000 –

propr. 1/1

AI QUESITI N. 10 e 11

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) si cui all'art. 31 delle NTA del PO.

Tutto quanto precede viene allegato alla presente nel fascicolo "*Estratti Piano Operativo Comunale*" (Allegato 26)

CONFORMITÀ URBANISTICA: (Allegato 27)

L'accesso agli atti amministrativi promosso al Comune di Siena ha permesso di individuare un elevato numero di pratiche edilizie.

Le prime pratiche reperite 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 02.10.2007, e n. 49948 del 02.10.2008.

*Permesso di Costruire n. 49949 del 03.03.2009 e successivo rinnovo n. 51266 del 25.03.2009.

I beni di interesse sono ricompresi nel Comparto 1 e sono stati oggetto della seguente "storia" urbanistica:

*Concessione Edilizia n. 31025/SUAP del 04/02/2005 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) che -

sostanzialmente- consolida la situazione definitiva della porzione oggetto di

perizia; si legge infatti nella relazione tecnica: *"L'edificio per Uffici e*

Abitazioni non subisce aumenti di superfici, ma dove erano previsti n. 10 uffici

e n. 4 monolocali, ospita nel progetto di variante n. 10 trilocali e n. 10 bilocali

tutti a destinazione abitativa." (trattasi nello specifico dei piani 1 e 2 ove sono

collocate le 20 unità immobiliari abitative pignorate).

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 03.03.2009.

*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 03.11.2021) per manutenzione ordinaria delle facciate.

Il confronto con lo stato attuale mostra una sostanziale conformità dei beni con

i titoli sopra citati.

Si segnalano per quasi tutte le unità (ad eccezione dei Lotti 8, 13, 14, 17) modeste difformità interne costituite essenzialmente dalla presenza di muretti a delimitazione dei box doccia nei bagni (interessanti i Lotti: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 15, 16, 18, 19) e dalla presenza di "dente" nel soggiorno a fianco della porta dell'antibagno (interessanti i lotti 10 e 20).

Per i n. 16 lotti interessati dalle (modeste) difformità che precedono, appare opportuno prevedere prudenzialmente una regolarizzazione mediante Comunicazione di Inizio Lavori "Tardiva" ai sensi art. 136 c. 6 LR 65/2014 con contestuale pagamento della sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 e complessivamente comportante un costo presunto di € 2.500,00 (spese tecniche, diritti di segreteria, sanzione amm.va) che, nel prosieguo, verrà decurtato dal valore dei beni.

AI QUESITI N. 12 – 13 - 14

Come già segnalato nella relazione intermedia del sottoscritto in data 14.09.2023, si sono incontrate svariate difficoltà nel reperimento dei contratti di locazione: la locale sede dell'Agenzia delle Entrate ha trasmesso la richiesta alla corrispondente sede di Napoli, la quale ha provveduto ad inviare un solo contratto.

Inoltre, dal periodo degli accessi iniziali fino all'attualità vi sono state varie evoluzioni, peraltro prontamente segnalate di volta in volta dal custode giudiziario.

Allo stato attuale la situazione, sulla base della (carente) documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate e all'esito degli accessi in loco, è la seguente:

-Lotto 1: nella disponibilità della procedura.

-Lotto 2: occupato dai terzi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura.

-Lotto 3: occupato dal terzo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura.

-Lotto 4: occupato, in difetto di qualsivoglia titolo, dai terzi xxxxxxxxx
 xxxxxxxxx xxxxxxxxx

-Lotto 5: occupato dai terzi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in difetto di qualsivoglia titolo.

-Lotto 6: nella disponibilità della procedura.

-Lotto 7: occupato dal terzo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxin forza di contratto di locazione non opponibile alla procedura.

-Lotto 8: occupato dal terzo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura.

-Lotto 9: occupato dai terzi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx in forza di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura

-Lotto 10: occupato dal terzo xxxxxxxxxxxxxxxx in forza in difetto di qualsivoglia titolo.

-Lotto 11: occupato, in difetto di qualsivoglia titolo, dal terzo xxxxxxxxxxxxx
 xxxxxxxx

-Lotto 12: nella disponibilità della procedura.

-Lotto 13: occupato dai terzi xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla (terza) scadenza del 31 maggio 2024.

-Lotto 14: occupato, in difetto di qualsivoglia titolo, dal terzo xxxxxxxxx
 xxxxxxxx

-Lotto 15: occupato dal terzo xxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura.

-Lotto 16: occupato dai terzi xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura.

-Lotto 17: occupato dai terzi xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura.

-Lotto 18: occupato dal terzo xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura.

-Lotto 19: occupato dai terzi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura.

-Lotto 20: occupato dal terzo xxxxxxxxxxxxxxxx in forza di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura.

Tutti i beni dovranno comunque intendersi liberi alla consegna dopo le avvenute aggiudicazioni.

Tutti i posti auto sono gravati da servitù di uso pubblico e pertanto non possono essere nella piena disponibilità della procedura.

AL QUESITO N. 15

Tutti gli appartamenti risultano allacciati alle pubbliche reti di distribuzione (Energia Elettrica, Acquedotto, Gas Metano, Fognatura).

Ogni unità è dotata di termo singolo con caldaia murale di tipo tradizionale o a condensazione a seconda dei casi (circostanza comunque indicata nella descrizione dei singoli lotti). Da segnalare che le caldaie “nuove” a condensazione (sostituite recentemente da personale incaricato dalla società esecutata, come riferito dagli occupanti) appaiono installate in maniera

piuttosto sommaria, con la condensa che scarica in contenitori mobili (taniche o secchi) e che pertanto debbono essere svuotati manualmente ad intervalli regolari, soprattutto nel periodo invernale di accensione del riscaldamento.

Per ogni unità è altresì presente una pompa di calore (la cui unità esterna è posizionata sulla copertura dell'edificio) per la climatizzazione invernale ed estiva.

Di nessun impianto termico si è reperito il corrispondente libretto di caldaia.

Le certificazioni degli impianti sono tutte allegare all'attestazione di Agibilità/Abitabilità di cui al prot. 24070 del 26.04.2010, e rilasciate dalla xxxxxxxxxx srl con sede in Monteriggioni (SI) per gli impianti gas, elettrico ed idrosanitario di tutte le unità (per i posti auto -naturalmente- solo impianto elettrico) e dalla ditta xxxxxxxxxx Spa per l'ascensore (oggi temporaneamente disattivato).

Gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) erano stati originariamente redatti in data 27.07.2010 dal P.Ind. xxxxxxxxxx di Arezzo, ed oggi scaduti.

Nonostante la sostituzione di diverse caldaie, nessun attestato *post intervento* è stato reperito.

Si rimette pertanto al G.E. la decisione in merito alla necessità di predisporre o meno i venti attestati, segnalando che non è disponibile alcuna documentazione di impianto.

AL QUESITO N. 16

L'ipotesi di suddivisione è già stata formulata in precedenza con la formazione di n. 20 lotti indipendenti, corrispondenti ad altrettanti appartamenti con i relativi posti auto (questi ultimi -si ricorda- gravati da servitù di uso pubblico).

AL QUESITO N. 17

La superficie commerciale dei beni stesso verrà determinata sulla base dei dettami dello “Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale” della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell’Immobiliare della Provincia di Siena come da tabella che segue.

(rif. categoria RESIDENZIALE)

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE <small>AGENTI IMMOBILIARI FIAIP ARCHITETTI GEOMETRI INGEGNERI PERITI INDUSTRIALI</small>			
<u>RESIDENZIALE</u> (categorie catastali da A/1 ad A/9) STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE			
NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	
	muri interni e perimetrali	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore di 25 cm
2	balconi, terrazzi e lastrici solari	25%	} accessori comunicanti con i vani principali } incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10% } per accessori non comunicanti con i vani principali considerare la metà dell'incidenza
	balconi coperti, terrazzi coperti e logge	35%	
	portici e patii	35%	
	verande	60%	
	"terrazze a tasca"	40%	
	corti e cortili	10%	
3	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di un appartamento	15%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di ville e villini	10%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali	5%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO "CAMBIAGGI"

Geom. Marco LUNGHU – P.Ed. Michele MINELLI

Via Val d'Aosta n. 13 – Loc. Belverde – 53035 Monteriggioni (SI)

Tel 0577 1606210 Fax 1782274526 – e-mail: lunghi@geosiena.it - marco.lunghi@geopec.it

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

4	posti auto scoperti	20%	} dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12, 50 mq
	posti auto coperti in autorimessa collettiva	40%	
	box auto in autorimessa collettiva	45%	
	garage a servizio indiretto dei vani principali	50%	
	garage a servizio diretto dei vani principali	60%	
5	cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	20%	altezza media minima mt 2,40
	locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	50%	
6	sottotetti abitabili (mansarda)	100%	altezza media minima mt 2,70
	sottotetti abitabili (mansarda)	75%	altezza media minima mt 2,40
	sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
7	soppalchi abitabili	100%	altezza media minima mt 2,70
	soppalchi abitabili	80%	altezza media minima mt 2,40
	soppalchi non abitabili	50%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
8	vano scala interno	100%	proiezione orizzontale considerata una sola volta
	vano scala esterno coperto	25%	
	vano scala esterno scoperto	15%	

Confindustria Siena - Sezione Agenti Immobiliari Professionali
FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena
Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena
Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena

3

rev. 02/2014

Relativamente ai posti auto, stante la servitù di uso pubblico gravante sugli stessi, si ritiene corretto un congruo abbattimento rispetto alle valutazioni ordinarie. Se, infatti, il posto auto coperto in autorimessa collettiva viene di norma computato al 40% rispetto alla consistenza dell'unità abitativa a cui è pertinenza, nel caso specifico si ritiene di non poter attribuire una valutazione maggiore del 15%.

Avremo pertanto:

LOTTO 1 - Foglio 65 P.lla 646 sub 112 + Foglio 65 P.lla 646 sub 37

- Abitazione: mq 55,00 coperti x 100% = 55,00 mq

- Posto Auto: mq 12,00 x 15% = 1,80 mq

- Per un totale di **mq 56,80 di superficie commerciale.**

LOTTO 2 - Foglio 65 P.lla 646 sub 113 + Foglio 65 P.lla 646 sub 36

- Abitazione: mq 31,00 coperti x 100% = 31,00 mq

- Posto Auto: mq 12,00 x 15% = 1,80 mq

- Per un totale di **mq 32,80 di superficie commerciale.**

LOTTO 3 - Foglio 65 P.lla 646 sub 114 + Foglio 65 P.lla 646 sub 35

- Abitazione: mq 53,00 coperti x 100% = 53,00 mq

- Posto Auto: mq 11,00 x 15% = 1,65 mq

- Per un totale di **mq 54,65 di superficie commerciale.**

LOTTO 4 - Foglio 65 P.lla 646 sub 115 + Foglio 65 P.lla 646 sub 34

- Abitazione: mq 43,00 coperti x 100% = 43,00 mq

- Posto Auto: mq 10,00 x 15% = 1,50 mq

- Per un totale di **mq 44,50 di superficie commerciale.**

LOTTO 5 - Foglio 65 P.lla 646 sub 116 + Foglio 65 P.lla 646 sub 33

- Abitazione: mq 62,00 coperti x 100% = 62,00 mq

- Posto Auto: mq 12,00 x 15% = 1,80 mq

- Per un totale di **mq 63,80 di superficie commerciale.**

LOTTO 6 - Foglio 65 P.lla 646 sub 117 + Foglio 65 P.lla 646 sub 32

- Abitazione: mq 47,00 coperti x 100% = 47,00 mq

- Posto Auto: mq 14,00 x 15% = 2,10 mq

- Per un totale di **mq 49,10 di superficie commerciale.**

LOTTO 7 - Foglio 65 P.lla 646 sub 118 + Foglio 65 P.lla 646 sub 31

- Abitazione: mq 54,00 coperti x 100% = 54,00 mq

- Posto Auto: mq 11,00 x 15% = 1,65 mq

- Per un totale di **mq 55,65 di superficie commerciale.**

LOTTO 8 - Foglio 65 P.lla 646 sub 119 + Foglio 65 P.lla 646 sub 30

- Abitazione: mq 33,00 coperti x 100% = 33,00 mq

- Posto Auto: mq 12,00 x 15% = 1,80 mq

- Per un totale di **mq 34,80 di superficie commerciale.**

LOTTO 9 - Foglio 65 P.lla 646 sub 120 + Foglio 65 P.lla 646 sub 29

- Abitazione: mq 54,00 coperti x 100% = 54,00 mq

- Posto Auto: mq 13,00 x 15% = 1,95 mq

- Per un totale di **mq 55,95 di superficie commerciale.**

LOTTO 10 - Foglio 65 P.lla 646 sub 121 + Foglio 65 P.lla 646 sub 28

- Abitazione: mq 37,00 coperti x 100% = 37,00 mq

- Posto Auto: mq 12,00 x 15% = 1,80 mq

- Per un totale di **mq 38,80 di superficie commerciale.**

LOTTO 11 - Foglio 65 P.lla 646 sub 122 + Foglio 65 P.lla 646 sub 228

- Abitazione: mq 55,00 coperti x 100% = 55,00 mq

- Posto Auto: mq 11,00 x 15% = 1,65 mq

- Per un totale di **mq 56,65 di superficie commerciale.**

LOTTO 12 - Foglio 65 P.lla 646 sub 123 + Foglio 65 P.lla 646 sub 227

- Abitazione: mq 31,00 coperti x 100% = 31,00 mq

- Posto Auto: mq 13,00 x 15% = 1,95 mq

- Per un totale di **mq 32,95 di superficie commerciale.**

LOTTO 13 - Foglio 65 P.lla 646 sub 124 + Foglio 65 P.lla 646 sub 225

- Abitazione: mq 53,00 coperti x 100% = 53,00 mq

- Posto Auto: mq 12,00 x 15% = 1,80 mq

- Per un totale di **mq 54,80 di superficie commerciale.**

LOTTO 14 - Foglio 65 P.lla 646 sub 125 + Foglio 65 P.lla 646 sub 52

- Abitazione: mq 43,00 coperti x 100% = 43,00 mq

- Posto Auto: mq 13,00 x 15% = 1,95 mq

- Per un totale di **mq 44,95 di superficie commerciale.**

LOTTO 15 - Foglio 65 P.lla 646 sub 126 + Foglio 65 P.lla 646 sub 51

- Abitazione: mq 62,00 coperti x 100% = 62,00 mq

- Posto Auto: mq 13,00 x 15% = 1,95 mq

- Per un totale di **mq 63,95 di superficie commerciale.**

LOTTO 16 - Foglio 65 P.lla 646 sub 127 + Foglio 65 P.lla 646 sub 50

- Abitazione: mq 47,00 coperti x 100% = 47,00 mq

- Posto Auto: mq 12,00 x 15% = 1,80 mq

- Per un totale di **mq 48,80 di superficie commerciale.**

LOTTO 17 - Foglio 65 P.lla 646 sub 128 + Foglio 65 P.lla 646 sub 49

- Abitazione: mq 54,00 coperti x 100% = 54,00 mq

- Posto Auto: mq 12,00 x 15% = 1,80 mq

- Per un totale di **mq 55,80 di superficie commerciale.**

LOTTO 18 - Foglio 65 P.lla 646 sub 129 + Foglio 65 P.lla 646 sub 48

- Abitazione: mq 33,00 coperti x 100% = 33,00 mq

- Posto Auto: mq 13,00 x 15% = 1,95 mq

- Per un totale di **mq 34,95 di superficie commerciale.**

LOTTO 19 - Foglio 65 P.lla 646 sub 130 + Foglio 65 P.lla 646 sub 47

- Abitazione: mq 54,00 coperti x 100% = 54,00 mq

- Posto Auto: mq 12,00 x 15% = 1,80 mq

- Per un totale di mq **55,80 di superficie commerciale.**

LOTTO 20 - Foglio 65 P.lla 646 sub 131 + Foglio 65 P.lla 646 sub 46

- Abitazione: mq 37,00 coperti x 100% = 37,00 mq

- Posto Auto: mq 16,00 x 15% = 2,40 mq

- Per un totale di mq **39,40 di superficie commerciale.**

VALUTAZIONE

Si ritiene corretto eseguire una stima basata sulla comparazione dei beni oggetto della procedura (c.d. "soggetti di stima") con immobili simili (c.d. "comparabili") posti nelle vicinanze ed aventi analoghe caratteristiche e tipologia, le cui valutazioni sono state reperite in seguito ad indagini di mercato operate tra agenzie locali, anche attraverso l'utilizzo di canali telematici.

In particolare, nella zona di interesse si sono reperiti diversi immobili in vendita; quelli che maggiormente sono assimilabili, per consistenza ed ubicazione ai beni da stimare sono:

1) Bilocale di mq 40 in Siena, Via P. Frajese promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare xxxxxxx di Siena al prezzo di € 150.000,00 (prezzo/mq richiesto € 3.750,00)

2) Bilocale di mq 42 in Siena, Strada di Montalbucco promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare xxxxxx di Siena al prezzo di € 150.000,00 (prezzo/mq richiesto € 3.571,43)

3) Appartamento di mq 83 in Siena, Colonna San Marco promosso in vendita dall'Agenzia Immobiliare xxxxxx di Certaldo al prezzo di € 295.000,00 (prezzo/mq richiesto € 3.554,22)

4) Bilocale di mq 55 in Siena, Colonna San Marco promosso in vendita

dall'Agenzia Immobiliare xxxxxx di Siena al prezzo di € 230.000,00

(prezzo/mq richiesto € 4.181,82)

5) Appartamento di mq 102 in Siena, fuori porta San Marco promosso in

vendita dall'Agenzia Immobiliare xxxxxx di Siena al prezzo di € 270.000,00

(prezzo/mq richiesto € 2.647,06)

6) Trilocale di mq 86 in Siena, Strada di Montalbuccio promosso in

vendita dall'Agenzia Immobiliare xxxxxx di Siena al prezzo di € 240.000,00

(prezzo/mq richiesto € 2.790,70)

Quanto sopra viene di seguito sintetizzato nella tabella riepilogativa che segue:

	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Prezzo Richiesto	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 295.000,00
Sup. Comm.	40 mq	42 mq	83 mq
Tipologia	Bilocale	Bilocale	Appartamento

	<i>Comparabile 4</i>	<i>Comparabile 5</i>	<i>Comparabile 6</i>
Prezzo Richiesto	€ 230.000,00	€ 270.000,00	€ 240.000,00
Sup. Comm.	55 mq	102 mq	86 mq
Tipologia	Bilocale	Appartamento	Trilocale

Trattandosi di immobili offerti in vendita, il prezzo richiesto non corrisponderà al reale valore di mercato, che sarà soggetto alla trattativa.

Vista l'attuale situazione del mercato, l'incontro tra la domanda e l'offerta avviene di solito all'interno di una riduzione di circa il 20% del prezzo inizialmente richiesto.

Applicando tale riduzione (-20%) otterremo pertanto un valore a metro

quadrato di:

- € 3.000,00/mq per il comparabile 1,
- € 2.857,14/mq per il comparabile 2,
- € 2.843,37/mq per il comparabile 3,
- € 3.345,45/mq per il comparabile 4,
- € 2.117,65/mq per il comparabile 5,
- € 2.235,56/mq per il comparabile 6,

Il prezzo medio così ottenuto [(€ 3.000,00+ 2.857,14+ 2.843,37+ 3.345,45+ 2.117,65 + 2.235,56) / 6] è pari a C.T. € **2.700,00/mq.**

Al solo scopo di riscontro e verifica, viene di seguito riportata la valutazione media OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio).



Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: SIENA
 Comune: SIENA
 Fascia/zona: Suburbana/COLONNA DI SAN MARCO, STRADA MASSETANA ROMANA
 Codice zona: FONTEBE NEDETTA
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Negozi
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1900	2600	6,1	8,7	L	

Spazio disponibile per annotazioni

I dati rilevati al secondo semestre dell'anno 2023 (ultimi disponibili) riportano un valore compreso tra (min.) € 1.900,00/mq e (max.) € 2.600,00/mq per le abitazioni ubicate nella zona E11 (Colonna San Marco, Strada Massetana Romana, Fontebenedetta)

La valutazione effettuata con il metodo comparativo (€ 2.700,00) risulta

leggermente superiore ai valori OMI, ma la tipologia edilizia in questione

(monolocali, bilocali e trilocali), e lo stato manutentivo (appartamenti

seminuovi) giustificano tale scostamento.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Avremo pertanto:

LOTTO 1 : mq 56,80 x € 2.700,00/mq= € 153.360,00

LOTTO 2 : mq 32,80 x € 2.700,00/mq= € 88.560,00

LOTTO 3 : mq 54,65 x € 2.700,00/mq= € 147.555,00

LOTTO 4 : mq 44,50 x € 2.700,00/mq= € 120.150,00

LOTTO 5 : mq 63,80 x € 2.700,00/mq= € 172.260,00

LOTTO 6 : mq 49,10 x € 2.700,00/mq= € 132.570,00

LOTTO 7 : mq 55,65 x € 2.700,00/mq= € 150.255,00

LOTTO 8 : mq 34,80 x € 2.700,00/mq= € 93.960,00

LOTTO 9 : mq 55,95 x € 2.700,00/mq= € 151.065,00

LOTTO 10 : mq 33,80 x € 2.700,00/mq= € 104.760,00

LOTTO 11 : mq 56,65 x € 2.700,00/mq= € 152.955,00

LOTTO 12 : mq 32,95 x € 2.700,00/mq= € 88.965,00

LOTTO 13 : mq 54,80 x € 2.700,00/mq= € 147.960,00

LOTTO 14 : mq 44,95 x € 2.700,00/mq= € 121.365,00

LOTTO 15 : mq 63,95 x € 2.700,00/mq= € 172.665,00

LOTTO 16 : mq 48,80 x € 2.700,00/mq= € 131.760,00

LOTTO 17 : mq 55,80 x € 2.700,00/mq= € 150.660,00

LOTTO 18 : mq 34,95 x € 2.700,00/mq= € 94.365,00

LOTTO 19 : mq 55,80 x € 2.700,00/mq= € 150.660,00

LOTTO 20 : mq 39,40 x € 2.700,00/mq= € 106.380,00

Ed un totale lordo dell'intero compendio pari ad € 2.632.230,00

All'importo che precede dovranno essere detratti gli insoluti condominiali con il criterio già indicato all'apposito paragrafo (€ 3.187,23 per ogni lotto), oltre ai costi di regolarizzazione (Pratica CILA Tardiva per € 2.500,00/cad) necessari per tutti i lotti tranne i num. 8, 13, 14, 17.

Si ritiene infine di dover applicare una ulteriore riduzione forfaitaria del 15% sui valori stimati, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, ed altre inferiori garanzie civilistiche.

Avremo pertanto:

LOTTO 1: € 153.360,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 126.000,00

LOTTO 2: € 88.560,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 70.000,00

LOTTO 3: € 147.555,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 121.000,00

LOTTO 4: € 120.150,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 97.000,00

LOTTO 5: € 172.260,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 142.000,00

LOTTO 6: € 132.570,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 108.000,00

LOTTO 7: € 150.255.360,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 123.000,00

LOTTO 8: € 93.960,00 – € 3.187,23 – 15% =

C.T. € 77.000,00

LOTTO 9: € 151.065,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 124.000,00

LOTTO 10: € 104.760,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15%

=

C.T. € 84.000,00

LOTTO 11: € 152.955,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 125.000,00

LOTTO 12: € 88.965,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 71.000,00

LOTTO 13: € 147.960,00 – € 3.187,23 – 15% =

C.T. € 123.000,00

LOTTO 14: € 121.365,00 – € 3.187,23 – 15% =

C.T. € 100.000,00

LOTTO 15: € 172.665,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 142.000,00

LOTTO 16: € 131.760,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 107.000,00

LOTTO 17: € 150.660,00 – € 3.187,23 – 15% =

C.T. € 125.000,00

LOTTO 18: € 94.365,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 75.000,00

LOTTO 19: € 150.660,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 123.000,00

LOTTO 20: € 106.380,00 – € 3.187,23 – € 2.500,00 – 15% =

C.T. € 86.000,00

Ed un totale NETTO dell'intero compendio pari ad **€ 2.149.000,00**

Nelle valutazioni che precedono sono ricompresi pro quota i beni comuni non censibili indicati come "di interesse" alla pagina 13 del presente elaborato. Non sono ricompresi, invece, quelli immotivatamente gravati da pignoramento in quanto non di pertinenza delle unità oggetto di procedura.

Si rammenta l'opportunità della vendita in lotti separati, se non per precise esigenze della procedura.

AI QUESITI N. 18 – 19 - 20

Non pertinenti.

Il presente elaborato comprensivo di allegati viene trasmesso al creditore procedente xxxxxxxx srl all'indirizzo PEC del legale costituito [xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx](#), alla parte esecutata Xxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx all'indirizzo PEC [xxxxxxxxxxxxxxxxxx](#), e al creditore intervenuto Xxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx all'indirizzo PEC del legale costituito [xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx](#)

Ulteriori due copie (una in versione integrale, l'altra depurata dai dati sensibili) vengono inviate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Arezzo, Siena, Montepulciano, all'indirizzo: perizie.ivg@gmail.com.

Il tutto verrà caricato in PCT.

Siena, lì 07.05.2024

L'esperto stimatore