

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare RG.n.218/2019+40/2021

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE



Siena, lì 01.06.2021

Il CTU
Geom. Simonetta Cresti



Indice:

1)Quesiti	Pag. 3
2)Premesse generali	Pag. 11
3)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 13
4)Verifica delle trascrizioni	Pag. 21
5)Servitù attive e passive	Pag. 22
6)Elenco delle formalità pregiudizievoli	Pag. 22
7)Accertamenti urbanistici	Pag. 26
8)Attestati prestazione energetica	Pag. 30
9)Vincoli ed oneri condominiali	Pag. 31
10)Vincoli sovraordinati	Pag. 31
11)Stato di occupazione	Pag. 31
12)Formazione Lotti di Vendita	Pag. 31
13)Descrizione Immobiliare	Pag. 33
15)Determinazione del valore di vendita	Pag. 51
16)Descrizione Lotto di Vendita	Pag. 60



1-QUESITI

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.). Specifici 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) allegghi, 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 (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;

ricorderà 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;

invii, 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).

(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

2-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione prima udienza del 29.02.2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nell' Esecuzione Immobiliare n. 218/2019 ponendomi i quesiti di rito, relativi al compendio immobiliare oggetto di pignoramento (C.R.I. Siena nota di trascrizione RG 10039 RP 6502 del 04.11.2019) di seguito descritto:

Proprietà per la quota di 1/1 di _____ con sede in _____ c.f. _____, del compendio immobiliare sito in Comune di Asciano, censito al C.F. di _____ detto comune

F° 66, p.lla 11 , Sub. 14,15,16 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 17,18,19 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 20,21,22 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 23,24,25 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 26,27 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 32,33 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 34,35 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile



F° 66, p.lla 11 , Sub. 36,37 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F°66, p.lla 11,Sub.38,39 (graffati) cat. A/2-abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 63 –Ente comune

1-Prestato giuramento il 10.03.2020, la scrivente ha verificata preliminarmente, la completezza della documentazione depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ex art. 567 comma 2° c.p.c., nonché la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento immobiliare.

2-Rilevata una incongruenza tra la descrizione dei beni riportata nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e lo stato di fatto, in quanto l'immobile censito al C.F. del Comune di Asciano (SI) F° 66, p.lla 11, Sub.63 colpito da pignoramento immobiliare è un b.c.n.c. ai Sub. 3,4,5 della p.lla 11 non colpiti da pignoramento immobiliare , mentre il b.c.n.c. a tutti i subalterni , dal quale si accede agli immobili pignorati è catastalmente identificato al Sub. **65** della p.lla 11, F°66, la scrivente ha comunicato tempestivamente al GE ed al creditore procedente tale circostanza . Con istanza n.4 del 11.01.2021 il creditore procedente chiedeva al GE autorizzazione all'estensione del pignoramento al bene di cui al F° 66, p.lla 11, Sub.65 con restrizione circa al Sub.63.

Il 24.01.2021 il GE autorizzava l'istanza avanzata dal creditore procedente che con nota di trascrizione RG.n.2346 RP n. 1615 del 15.03.2021 procedeva a pignorare l'ente Comune censito al C.F. del Comune di Asciano F° 66 p.lla 11 Sub.65.

In data 17.03.2021 il GE riuniva il fascicolo 40/2021 alla procedura E.I. RG.n.218/2019 . Conseguentemente la perizia immobiliare che segue è relativa al complesso immobiliare oggetto dei pignoramenti C.R.I. Siena nota di trascrizione RG 10039 RP 6502 del 04.11.2019 e nota di trascrizione RG.2346 RP 1615 del 15.03.2021

Proprietà per la quota di 1/1 di _____ con sede in _____ c.f. _____ , del compendio immobiliare sito in Comune di Asciano, censito al C.F. di detto comune

F° 66, p.lla 11 , Sub. 14,15,16 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 17,18,19 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

E.I. Rg. 218/2019 Tribunale di Siena



F° 66, p.lla 11 , Sub. 20,21,22 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 23,24,25 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 26,27 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 32,33 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 34,35 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 36,37 (graffati) cat. A/2 –abitazione di tipo civile

F°66, p.lla 11, Sub.38,39 (graffati) cat. A/2-abitazione di tipo civile

F° 66, p.lla 11 , Sub. 65 –Ente comune

3-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Ai fini della continuità storico-catastale degli immobili si attesta che la p.lla 11 del F° 66 risulta censita al C.F. del Comune di Asciano come Ente Urbano di ha. 0.10.00 già dalla data di impianto meccanografico del 03.09.1971.

Con variazione D'UFFICIO del 21/11/2002 protocollo n.175666 in atti dal 21/11/2002 per COLLEGAMENTO MAPPE C. T.-C. F. (n. 1516.1/2002) e variazione D'UFFICIO del 21/11/2002 protocollo n. 175678 in atti dal 21/11/2002 COLLEGAMENTO MAPPE C. T.-C. F. (n. 1518.1/2002) veniva variata la superficie della p.lla 11 del F°66 Ente Urbano in ha. 0.13.75

Con Tipo mappale del 28/08/2006 protocollo n. SI0065259 in atti dal 28/08/2006 (n. 65259.1/2006) venivano accorpate alla p.lla 11 del F°66 le superfici dei mappali n. 71,10,92,94,96 del F°11 a loro volta soppressi. La p.lla 11 del F°66 Ente Urbano acquisiva superficie di Ha. 1.03.65

Con Tipo mappale del 25/02/2011 protocollo n. SI0049095 in atti dal 25/02/2011 presentato il 24/02/2011 (n.49095.2/2011) veniva accorpata alla p.lla 11 del F°66 la superficie del mappale n. 102 del F°11 a sua volta soppresso. La p.lla 11 del F°66 Ente Urbano acquisiva superficie di Ha. 1.21.52

Con Tipo mappale del 29/06/2011 protocollo n. SI0090137 in atti dal 29/06/2011 presentato il 29/06/2011 (n.90137.1/2011) veniva accorpata alla p.lla 11 del F°66 la



superficie del mappale n. 99 del F°11 a sua volta soppresso. La p.lla 11 del F°66 Ente Urbano acquisiva superficie di Ha. 1.23.27

Mutamenti dati catastali:

1- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Asciano (SI) Strada di Salteano, p.T-1°-2°

C.F.-F° 66, p.lla 11, Sub. 14/15/16 (graffati), cat. A/2, cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 152, R.€. 697,22

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. SI0089141 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE E FUSIONE (n. 48962.1/2011) con la quale veniva soppresso il Sub.6 della p.lla 11 cat.C/2 mq. 513,00 a sua volta derivante da denuncia di variazione per modifica identificativo del 17.10.2006 prot.n. SI0085793 in atti dal 17.10.2006 del mappale F°66, p.lla 11, Sub.3 Cat.C/2 di mq. 513 costituito con denuncia per costituzione del 28.03.1998 in atti dal 28.03.1998 n. A00634.1/1998

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:

2- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Asciano (SI) Strada di Salteano, p.T-1°-2°

C.F.-F° 66, p.lla 11, Sub. 17/18/19 (graffati), cat. A/2, cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 148, R.€. 697,22

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. SI0089141 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE E FUSIONE (n. 48962.1/2011) con la quale veniva soppresso il Sub.6 della p.lla 11 cat.C/2 mq. 513,00 a sua volta derivante da denuncia di variazione per modifica identificativo del 17.10.2006 prot.n. SI0085793 in atti



dal 17.10.2006 del mappale F°66, p.lla 11,Sub.3 Cat.C/2 di mq. 513 costituito con denuncia per costituzione del 28.03.1998 in atti dal 28.03.1998 n. A00634.1/1998

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:

3- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Asciano (SI) Strada di Salteano, p.T-1°-2°

C.F.-F° 66, p.lla 11,Sub. 20/21/22 (graffati), cat. A/2,cl.2,vani 8,5, sup.cat. mq. 154, R.€. 790,18

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. SI0089141 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE E FUSIONE (n. 48962.1/2011) con la quale veniva soppresso il Sub.6 della p.lla 11 cat.C/2 mq. 513,00 a sua volta derivante da denuncia di variazione per modifica identificativo del 17.10.2006 prot.n. SI0085793 in atti dal 17.10.2006 del mappale F°66, p.lla 11,Sub.3 Cat.C/2 di mq. 513 costituito con denuncia per costituzione del 28.03.1998 in atti dal 28.03.1998 n. A00634.1/1998

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:

4- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Asciano (SI) Strada di Salteano, p.T-1°-2°

C.F.-F° 66, p.lla 11,Sub. 23/24/25 (graffati), cat. A/2,cl.2,vani 7,5, sup.cat. mq. 146,00 R.€. 697,22



L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. SI0089141 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE E FUSIONE (n. 48962.1/2011) con la quale veniva soppresso il Sub.6 della p.lla 11 cat.C/2 mq. 513,00 a sua volta derivante da denuncia di variazione per modifica identificativo del 17.10.2006 prot.n. SI0085793 in atti dal 17.10.2006 del mappale F°66, p.lla 11,Sub.3 Cat.C/2 di mq. 513 costituito con denuncia per costituzione del 28.03.1998 in atti dal 28.03.1998 n. A00634.1/1998

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- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Asciano (SI) Strada di Salteano, p.T-1°-2°

C.F.-F° 66, p.lla 11,Sub. 26/27 (graffati), cat. A/2,cl.2,vani 7,5, sup.cat. mq. 160,00 R.€. 697,22

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. SI0089141 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE E FUSIONE (n. 48962.1/2011) con la quale veniva soppresso il Sub.6 della p.lla 11 cat.C/2 mq. 513,00 a sua volta derivante da denuncia di variazione per modifica identificativo del 17.10.2006 prot.n. SI0085793 in atti dal 17.10.2006 del mappale F°66, p.lla 11,Sub.3 Cat.C/2 di mq. 513 costituito con denuncia per costituzione del 28.03.1998 in atti dal 28.03.1998 n. A00634.1/1998

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:



6- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Asciano (SI) Strada di Salteano,
p.T-1°-2°

C.F.-F° 66, p.IIIa 11,Sub. 32/33 (graffati), cat. A/2,cl.2,vani 5,5, sup.cat. mq. 107,00 R.€. 511,29

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. SI0089142 in atti dal 27/06/2011 Frazionamento e fusione con cambio di destinazione (n. 48963.1/2011) con la quale venivano soppressi gli immobili Sub.8,9,10,11 della p.IIIa 11.

-il sub. 8 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 1 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n.SI0085813 protocollo;

il sub. 9 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 4 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n.SI0085816 protocollo;

- il sub. 10 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 3 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n. SI0085824 protocollo;

- il subalterno 11 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 2 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n. SI0085827 protocollo.

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:

7- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Asciano (SI) Strada di Salteano,
p.T-1°-2°

C.F.-F° 66, p.IIIa 11,Sub. 34/35 (graffati), cat. A/2,cl.2,vani 5,5, sup.cat. mq. 119,00 R.€. 511,29



L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. SI0089142 in atti dal 27/06/2011 Frazionamento e fusione con cambio di destinazione (n. 48963.1/2011) con la quale venivano soppressi gli immobili Sub.8,9,10,11 della p.lla 11.

-il sub. 8 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 1 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n.SI0085813 protocollo;

il sub. 9 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 4 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n.SI0085816 protocollo;

- il sub. 10 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 3 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n. SI0085824 protocollo;

- il subalterno 11 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 2 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n. SI0085827 protocollo.

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:

8- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Asciano (SI) Strada di Salteano, p.T-1°-2°

C.F.-F° 66, p.lla 11,Sub. 36/37 (graffati), cat. A/2,cl.2,vani 5, sup.cat. mq. 114,00 R.€. 464,81

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. SI0089142 in atti dal 27/06/2011 Frazionamento e fusione con cambio di destinazione (n. 48963.1/2011) con la quale venivano soppressi gli immobili Sub.8,9,10,11 della p.lla 11.



- il sub. 8 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 1 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n.SI0085813 protocollo;
- il sub. 9 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 4 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n.SI0085816 protocollo;
- il sub. 10 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 3 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n. SI0085824 protocollo;
- il subalterno 11 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 2 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n. SI0085827 protocollo.

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:

9- Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Asciano (SI) Strada di Salteano, p.T-1°-2°

C.F.-F° 66, p.IIIa 11,Sub. 38/39 (graffati), cat. A/2,cl.2,vani 5,5 sup.cat. mq. 127,00 R.€. 511,29

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. SI0089142 in atti dal 27/06/2011 Frazionamento e fusione con cambio di destinazione (n. 48963.1/2011) con la quale venivano soppressi gli immobili Sub.8,9,10,11 della p.IIIa 11

-il sub. 8 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 1 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n.SI0085813 protocollo;



il sub. 9 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 4 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n.SI0085816 protocollo;

- il sub. 10 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 3 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n. SI0085824 protocollo;

- il subalterno 11 della particella 11 del Foglio 66 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del subalterno 2 della particella 71 dello stesso foglio, eseguita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio di Siena in data 17 ottobre 2006 n. SI0085827 protocollo.

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:

10- B.C.N.C. sito in Comune di Asciano (SI) Strada di Salteano, p.T

C.F.-F° 66, p.IIIa 11,Sub. 65

Ai fini della continuità storico-catastale si attesta che l'attuale identificativo del B.C.N.C. trae origine da VARIAZIONE del 01/07/2011 protocollo n. SI0090400 in atti dal 01/07/2011 AMPLIAMENTO (n. 49115.1/2011) con la quale veniva soppresso il Sub. 13 della p.IIIa 11 , a sua volta originato con VARIAZIONE del 27/06/2011 protocollo n. SI0089140 in atti dal 27/06/2011 DIVISIONE E AMPLIAMENTO (n.48960.1/2011) per soppressione dei Sub. 7 e 12 della p.IIIa 11. Nella variazione veniva costituito altresì il Sub.63 .

Il Sub. 12 della p.IIIa 11 b.c.n.c. a tutti i subalterni, traeva origine da denuncia prot. SI0085771 del 17.10.2006 successiva al Tipo Mappale del 28/08/2006 protocollo n. SI0065259 in atti dal 28/08/2006 (n. 65259.1/2006)

4-INDICAZIONE ANALITICA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'



Il compendio immobiliare pignorato è di proprietà

per essere a questa pervenuto dalla

con sede in , fraz.

con:

a) atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Coppini di Siena del rep .n.

racc. n. reg. a Siena il al n. Serie 1T e trascritto a Siena il

al n. RG e n. RP .

La vendeva alla complesso

immobiliare costituito da fabbricati e terreno agricolo circostante ubicato in Comune di
Asciano, loc. Salteano , rappresentato al

C.F. Comune di Asciano

F° 66 p.Ila 11, Sub.3/4/5/6/7/8/9/10/11

C.T. Comune di Asciano

F° 66 p.Ile 15/19/ e 88 della superficie complessiva di Ha 2.81.98

Il resede di pertinenza del complesso immobiliare è rappresentato al C.F. Comune di
Asciano F° 66,p.Ila 11,Sub.12 (b.c.n.c. ai Sub. della p.Ila 11) (cfr.all. 4)

b)atto di costituzione e cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Riccardo
Coppini di Siena del rep. n. , racc. n. , registrato a Siena il
al n. Serie 1T e trascritto a Siena il ai nn. RG R.P.

(cfr.all.5)

Alla venditrice per atto di fusione per incorporazione a rogito Notaio Carlo Beltrandi di
Firenze in data rep.n. ,reg. a il al n. , trascritto il

al n. RP e successivo atto di trasformazione a rogito Notaio Giuseppe

Greco di Firenze del rep. , registrato a Firenze il al
n. e trascritto il (al n. RP.

5-SERVITU' ATTIVE E PASSIVE



-Nota di trascrizione RG. n. 5466 RP n. 3379 del 30.06.2011 , atto a rogito Notaio Riccardo Coppini del 27.06.2011 rep. n. 56623/23004 per Cessione di diritti reali a titolo oneroso , a favore di Immobiliare (cessionario) contro I

(cedente) terreno censito al C.T. Comune di Asciano F°66 p.IIa 99 (cfr all.3/g)

-Nota di trascrizione RG. n. 5467 RP n. 3380 del 30.06.2011 , atto a rogito Notaio Riccardo Coppini del 27.06.2011 rep. n. 56623/23004 per Costituzione di diritti reali a titolo oneroso , fondo servente C.T. Comune di Asciano F°66 p.IIa 98;fondo dominante C.T. Comune di Asciano F°66 p.IIa 11

con servitù di passaggio a favore di contro

(cfr all.3/H)

-Nota di trascrizione RG.n. 5468 RP n. 3381 del 30.06.2011 , atto a rogito Notaio Riccardo Coppini del 27.06.2011 rep. n. 56623/23004 per Costituzione di diritti reali a titolo oneroso , fondo servente C.T. Comune di Asciano F°66 p.IIe 25, 98 e 13 con servitù di fognatura e installazione di depuratore a favore di contro

(cfr all.3/i)

6-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

-Iscrizione contro r.g. n. 1812 r.p n. 344, pres. n. 26 del 14.02.2008 (Atto Notaio Riccardo Coppini del 12.02.2008 rep. n. 48908/19033) di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, capitale €.4.300.000 totale €.6.450.000 della durata di anni 3, a favore di

con sede in

, contro

, gravante per la quota di proprietà pari a 1/1

sugli immobili situati in Comune di Asciano (SI) loc. Salteano , censiti al C.F. di detto Comune F° 66, p.IIa 11 Sub.3, cat.A/8; F° 66, p.IIa 11,Sub. 4,cat.A/2; F°66, p.IIa 11, Sub.5, cat. B/7; F°66, p.IIa11,Sub. 6,cat. C/2; F° 66, p.IIa11, Sub.8, cat.C/2;



F°66,p.IIa11,Sub.9,cat. A/3; F°66,p.IIa11,Sub.10,cat. A/3; F°66, p.IIa.11, Sub. 11,cat.A/3;
F°66,p.IIa11,Sub. 7,cat. D/10 e per il diritto di proprietà F°66, p.IIa11,Sub.12 Ente
Comune.(cfr all.3/a) Spese di cancellazione €. 35,00

Seguono

ANNOTAZIONE presentata il 20/07/2011 Servizio di P.I. di SIENA Registro particolare n.
1014 Registro generale n. 5975-RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 25/11/2014 Servizio di P.I. di SIENA Registro particolare n.
819 Registro generale n. 8113- RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 16/12/2014 Servizio di P.I. di SIENA Registro particolare n.
873 Registro generale n. 8699- PARIFICAZIONE DI GRADO (cfr.all.3/a)

-Iscrizione contro r.g. n. 8233, r.p n. 1445, pres. n. 27/1 del 28.11.2014 (Atto Notaio
Stefano Cambiaggi del 26.11.2014 rep. n. 24134/12273) di ipoteca volontaria derivante
da concessione a garanzia di mutuo fondiario , capitale €.350.000,00 totale €.525.000,00
della durata di anni 10, a favore di

, c.f.

, contro con sede in c.f.

, gravante per il diritto di proprietà 1/1 , sugli immobili situati in Comune di

Asciano (SI) loc. Salteano , censiti al C.F. di detto Comune

F°66, p.IIa 11,Sub. 14,15,16(graftati)cat.A/2 vani 7,5;

F°66, p.IIa 11,Sub. 17,18,19 (graftati) cat.A/2 vani 7,5;

F°66, p.IIa 11,Sub. 20,21,22 (graftati) cat.A/2 vani 8,5;

F°66, p.IIa 11,Sub 23,24,25 (graftati) cat.A/2 vani 7,5;

F°66, p.IIa 11,Sub 26,27 (graftati) cat.A/2 vani 7,5;

F°66, p.IIa 11,Sub 32,33 (graftati) cat.A/2 vani 5,5;

F°66, p.IIa 11,Sub 34,35 (graftati) cat.A/2 vani 5,5;

F°66, p.IIa 11,Sub 36,37 (graftati) cat.A/2 vani 5,0;

F°66, p.IIa 11,Sub 38,39 (graftati) cat.A/2 vani 5,5

(cfr.all.3/b)



Segue

ANNOTAZIONE presentata il 16/12/2014 Servizio di P.I. di SIENA Registro particolare n. 873 Registro generale n. 8699- PARIFICAZIONE DI GRADO (cfr.all.3/b)

Spese di cancellazione €. 35,00

- Iscrizione contro r.g. n. 3366, r.p n. 608, pres. n. 15 del 21.04.2016 (Atto Tribunale di Siena del 13.04.2016 rep. n. 436/2016) di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di

Codice fiscale (, contro con sede in (

c.f. , gravante tra maggiore consistenza per il diritto di proprietà 1/1 , sugli

immobili situati in Comune di Asciano (SI) loc. Salteano , censiti al C.F. di detto Comune

F°66, p.IIa 11,Sub. 14,15,16(graffati)cat.A/2 vani 7,5;

F°66, p.IIa 11,Sub. 17,18,19 (graffati) cat.A/2 vani 7,5;

F°66, p.IIa 11,Sub. 20,21,22 (graffati) cat.A/2 vani 8,5;

F°66, p.IIa 11,Sub 23,24,25 (graffati) cat.A/2 vani 7,5;

F°66, p.IIa 11,Sub 26,27 (graffati) cat.A/2 vani 7,5;

F°66, p.IIa 11,Sub 32,33 (graffati) cat.A/2 vani 5,5;

F°66, p.IIa 11,Sub 34,35 (graffati) cat.A/2 vani 5,5;

F°66, p.IIa 11,Sub 36,37 (graffati) cat.A/2 vani 5,0;

F°66, p.IIa 11,Sub 38,39 (graffati) cat.A/2 vani 5,5

(cfr all.3/c)

Spese di cancellazione €. 94,00 oltre allo 0,50% dell'importo totale iscritto

-Trascrizione contro r.g. n. 10039 r.p. n.6502 pres. n.3 del 04.11.2019 atto del Tribunale di Siena rep. n. 2597 del 04.10.2019 per verbale di pignoramento immobili a favore di

con sede in c.f. contro

con sede in c.f. , gravante per il

diritto di proprietà 1/1 , sugli immobili situati in Comune di Asciano (SI) loc. Salteano , censiti al C.F. di detto Comune



F°66, p.IIa 11,Sub. 14,15,16(graffati)cat.A/2

F°66, p.IIa 11,Sub. 17,18,19 (graffati) cat.A/2

F°66, p.IIa 11,Sub. 20,21,22 (graffati) cat.A/2

F°66, p.IIa 11,Sub 23,24,25 (graffati) cat.A/2

F°66, p.IIa 11,Sub 26,27 (graffati) cat.A/2

F°66, p.IIa 11,Sub 32,33 (graffati) cat.A/2

F°66, p.IIa 11,Sub 34,35 (graffati) cat.A/2

F°66, p.IIa 11,Sub 36,37 (graffati) cat.A/2

F°66, p.IIa 11,Sub 38,39 (graffati) cat.A/2

F°66, p.IIa 11, Sub. 63 –Ente Comune

(cfr all.3/d)

Spese di cancellazione €.200 per l'imposta ipotecaria ;€. 59 per l'imposta di bollo;

€. 35 per la tassa ipotecaria.

- Iscrizione contro r.g. n. 418 r.p n. 55, pres. n. 5 del 19.01.2021 (Atto Giudice di pace di Siena del 13.11.2019 rep. n. 1345/2019) di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ con sede in _____

, Codice fiscale _____ , contro _____ con sede in _____

c.f. _____ , gravante tra maggiore consistenza per il diritto di proprietà 1/1 ,

sugli immobili situati in Comune di Asciano (SI) loc. Salteano , censiti al C.F. di detto Comune

F°66, p.IIa 11,Sub. 14, cat.A/2 ;

F°66, p.IIa 11,Sub. 17, cat.A/2;

F°66, p.IIa 11,Sub. 20, cat.A/2;

F°66, p.IIa 11,Sub 23, cat.A/2;

F°66, p.IIa 11,Sub 26, cat.A/2;

F°66, p.IIa 11,Sub 32, cat.A/2;

F°66, p.IIa 11,Sub 34, cat.A/2;

F°66, p.IIa 11,Sub 36, cat.A/2;

E.I. Rg. 218/2019 Tribunale di Siena



F°66, p.IIIa 11, Sub 38, cat.A/2

(cfr all.3/e)

Spese di cancellazione €. 94,00 oltre allo 0,50% dell'importo totale iscritto

-Trascrizione contro r.g. n. 2346 r.p. n.1615 pres. n.8 del 15.03.2021 atto del Tribunale di Siena rep. n. 298/2021 del 17.02.2021 per verbale di pignoramento immobili a favore di

con sede in (c.f. , contro

con sede in (c.f. , gravante per il

diritto di proprietà 1/1 , sull'immobile situato in Comune di Asciano (SI) loc. Salteano , censito al C.F. di detto Comune

F°66, p.IIIa 11, Sub. 65 –Ente Comune

(cfr all.3/f)

Spese di cancellazione €.200 per l'imposta ipotecaria ;€. 59 per l'imposta di bollo;

€. 35 per la tassa ipotecaria.

7-ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base allo strumento urbanistico comunale vigente, il compendio immobiliare in oggetto ricade in zona UTOE Arbia, Sistemi territoriali del paesaggio Crete senesi attraversate dalla Lauretana, nuclei minori del territorio rurale, alla scheda del patrimonio edilizio in territorio extraurbano N. 141 - Art. 18/28/83/84/85/86/87 N.T.A.

Con riferimento alla scheda N.141, le unità immobiliari insistono negli immobili n. 1 Casa Flora in ristrutturazione e n. 7 Granaio per i quali è prevista la categoria di intervento max ri b –Ristrutturazione edilizia B (cfr.all.7)

Art. 18 - Interventi di tipo rib

1. Il tipo d'intervento rib, in aggiunta a quanto previsto per il tipo ria, consente:

a) tutti gli interventi, comunque denominati, fino alla demolizione e ricostruzione, anche non fedele, dell'organismo edilizio, senza aumento di volume o di superficie utile;

b) la totale demolizione con ricostruzione, anche non fedele di edifici residenziali, con contestuale aumento di volume, fino ad un massimo del 20% di quello preesistente e comunque non oltre i 70 mq di SUL e a condizione che sia garantito: - l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso



l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, superiori comunque ai minimi di legge; - il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; - il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1mq/10mc e comunque almeno pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare risultante.

c) la sopraelevazione di edifici residenziali in ambito urbano, fino ad un massimo di 50 cm, per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari: - a ml 2,70, al fine di renderlo abitabile; - a ml. 2,40 al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali. Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio, anche quando essa risulti frazionata in più unità;

d) l'ampliamento una tantum di unità abitative a destinazione residenziale comprese in edifici uni o bifamiliari collocati su lotti isolati, all'esterno della sagoma, fino ad un massimo di 25 mq complessivi, di superficie utile (Su) e/o accessoria (Snr) o 60 mc di volume; tali ampliamenti sono pertanto esclusi per gli edifici residenziali a schiera o in linea;

e) per gli edifici ed unità immobiliari ad uso residenziale in ambito urbano l'ampliamento una tantum fino ad un massimo del 10% del volume legittimo esistente alla data di approvazione del RU, anche mediante interventi nel resede di pertinenza;

f) per gli edifici ad uso artigianale industriale ubicati nelle "aree della produzione" è consentito l'ampliamento, fino ad un massimo del 20% della Superficie Coperta legittima esistente, a condizione che con l'ampliamento da realizzare non sia superato il rapporto di copertura del 60% sul lotto di riferimento e che, mediante Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 28-bis del DPR 380/01, sia prevista la sistemazione e riqualificazione del lotto, con miglioramento dell'arredo vegetazionale e realizzazione lungo i fronti stradali di aree pubbliche a verde e/o parcheggio, in ragione del 50% della Superficie Coperta in ampliamento e comunque per una estensione di almeno 200 mq; l'altezza massima consentita è quella degli edifici esistenti sul lotto dell'intervento;

g) per gli edifici a destinazione d'uso agricola sono consentiti, quando realizzati dagli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP), gli interventi di cui all'art. 71, comma 1bis della LR 65/2014 e, mediante PAPMAA, gli interventi di cui all'art. 72 della stessa legge. Gli interventi di cui ai punti b), c), d) ed e) sono tra loro alternativi e non cumulabili.

2. Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono altresì osservare le seguenti condizioni:



i) per gli edifici ri b*, di cui alle Schede del patrimonio edilizio in territorio extraurbano si dovrà garantire l'utilizzo di caratteri architettonici propri dell'edilizia rurale e il rispetto del successivo Art. 89 - Discipline riguardanti i caratteri degli edifici, oppure, in alternativa si potranno introdurre elementi e caratteri riferiti a linguaggi contemporanei e materiali innovativi, anche al fine di creare nuovi paesaggi di qualità, evitando comunque caratterizzazioni urbane e il ricorso a banalizzazioni vernacolari.

ii) per gli edifici collocati in ambiti urbani che hanno raggiunto compiutezza per omogeneità degli edifici presenti e per l'impianto urbanistico, così come individuati con apposito segno grafico nelle tav. Discipline del Territorio – Le aree urbane, purché si dia luogo ad una soluzione coerente con i caratteri consolidati prevalenti dello stesso contesto di riferimento e che il progetto dimostri il rispetto dell'immagine consolidata dei luoghi e degli equilibri formali esistenti.

3. Nel caso di complessi edilizi per i quali è ammesso il tipo di intervento rib, pur privi di particolare valore, ma realizzati secondo un progetto unitario e quindi connotati in maniera unitaria, così come individuati nelle Tavole del RU riferite agli ambiti urbani, si dovranno rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, fatta salva la possibilità di modifiche estese all'intero complesso edilizio. Per gli edifici collocati in ambiti urbani riconosciuti come Interventi Unitari (IU) e individuati con apposito segno grafico nelle tavv. Discipline del Territorio – Le aree urbane, in scala 1:2000, eventuali ristrutturazioni con modifiche ai caratteri architettonici ed alle finiture, potranno avvenire attraverso un progetto unitario, senza addizioni e purché si dia luogo ad una soluzione coerente con i caratteri consolidati prevalenti dello stesso contesto di riferimento e che il progetto dimostri il rispetto dell'immagine consolidata dei luoghi e degli equilibri formali esistenti.

Al fine di verificare la regolarità edilizia del compendio immobiliare pignorato, in data 09.11.2020 la sottoscritta ha trasmesso istanza di accesso agli atti edilizi al Comune di Asciano prot. n. 15075 .

Alle ore 10,00 del 07.01.2021 mi sono recata presso la sede comunale per effettuare accesso alle pratiche edilizie richieste ma l'esito è stato negativo , poiché come poi comunicatomi ufficialmente in pari data a mezzo pec. la pratica edilizia n. 1994 avente ad oggetto "intervento ristrutturazione edificio colonico Fattoria Salteano-Casa Flora" e la pratica edilizia n. 1995 avente ad oggetto " Intervento ristrutturazione edificio colonico Granaio Fattoria Salteano" non sono state al momento reperite. (cfr all.7)



Le pratiche edilizie richiamate sono state recuperate dal personale tecnico comunale il 07.05.2021 ed in data 13.05.2021 la scrivente ne ha potuto prendere visione ed estratto copia .

Edificio Casa Flora

Il fabbricato di remota costruzione è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia (attualmente sospesi) di cui alla prat. Edilizia n. 1994 DIA prot. n. 16607 del 07.12.2006 presentata dal _____ in qualità di presidente del C.D.A. della _____
(cfr all. 8)

Comunicazione inizio lavori prot. n. 18377 del 27.12.2007 (cfr all.8)

Deposito strutturale alla Regione Toscana –Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio prot. n. 028687 del 22.11.2007(cfr all.9)

Comunicazione di variazione intestazione P.E. 194 alla _____, prot. n. 2239 del 14.02.2008 (cfr all.10)

Variante in corso d’opera DIA prot. n. 8570 del 16.09.2010 (cfr all 11)

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione risultano regolarmente pagati (cfr all.12)

Difformità edilizie

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA prot. n. 8570 del 16.09.2010 non emergono irregolarità edilizie sostanziali .

Per portare a completamento l'intervento edilizio, dovendo altresì procedere al deposito di attestazioni di conformità e di abitabilità/agibilità delle unità immobiliari , sarà necessario predisporre S.C.I.A edilizia.

Edificio Granaio

Il fabbricato di remota costruzione è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia (attualmente sospesi) di cui alla prat. Edilizia n. 1995 DIA prot. n. 16608 del 07.12.2006 presentata dal _____ in qualità di presidente del C.d.A. della _____
(cfr all.13)

Comunicazione inizio lavori prot. n. 18378 del 27.12.2007 (cfr all.13)



Deposito strutturale alla Regione Toscana –Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio prot. n. 028688 del 22.11.2007(cfr all.14)

Comunicazione di variazione intestazione P.E. 194 alla prot.
n. 2237 del 14.02.2008 (cfr all.15)

Variante in corso d’opera DIA prot. n. 8570 del 16.09.2010 (cfr all16)

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione risultano regolarmente pagati (cfr all.12)

Difformità edilizie

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA prot. n. 8569 del 16.09.2010 non emergono irregolarità edilizie sostanziali .

Per portare a completamento l’intervento edilizio, dovendo altresì procedere al deposito di attestazioni di conformità e di abitabilità/agibilità delle unità immobiliari , sarà necessario predisporre S.C.I.A edilizia.

Impianto di depurazione

In data 13.010.2016 prot. n. 12575 veniva depositata al Comune di Asciano dal Sig. _____ , rappresentante legale _____ , SCIA N.65/2016 per la realizzazione di impianto di smaltimento liquami fuori della pubblica fognatura a servizio degli edifici di civile abitazione denominati “La Canonica”, “Casa Flora” e “Granaio”.

Gli interventi previsti nella pratica edilizia non hanno avuto corso, ma la stessa viene richiamata ed allegata alla presente a dimostrazione di quanto si dovrà realizzare per il completamento dell’intervento edilizio. (cfr.all.17)

8-ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il compendio immobiliare oggetto della presente si compone di n.9 unità immobiliari a destinazione civile abitazione, prive di impianti e con grado di finitura al “grezzo” , pertanto ai fini di vendita non è necessario redigere l’attestato di prestazione energetica.

9-VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Il complesso immobiliare non è costituito in condominio e non dispone di tabella dei millesimi generali di proprietà.



10-VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area risulta sottoposta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923: adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003 ed a vulnerabilità sismica di livello 3

11-STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono liberi da persone e arredi ed attualmente in custodia dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Siena ed Arezzo

12-FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il compendio immobiliare in oggetto , pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1 è costituito dalla totalità delle unità immobiliari (cinque appartamenti) che insistono nel fabbricato denominato Granaio e da quattro appartamenti che insistono nel fabbricato denominato Casa Flora.

Si tratta di unità immobiliari finite al grezzo , che necessitano di opere di completamento , quali finiture interne, impianti tecnologici a comune e privati , sistemazione delle aree esterne di uso comune e pertinenziali , realizzazione dell'impianto di smaltimento liquami fuori dalla fognatura e opere di finitura degli edifici, quali installazione dei canali di gronda e discendenti pluviali .

Considerate tipologia e consistenza delle opere da realizzare, difficilmente attuabili da figure diverse da un imprenditore o impresario edile, si ritiene propedeutico ai fini di vendita, comporre UNICO LOTTO costituito da:

quota di proprietà pari a 1/1 di complesso immobiliare situato in Comune di Asciano, loc. Fattoria di Salteano s.n.c., composto da 9 appartamenti in corso di costruzione , aventi sviluppo terra-tetto , dotati di resedi pertinenziali e di uso comune.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Asciano:

1-F°66, p.lla 11,Sub.14,15,16(graffati) cat. A/2,cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 152, R.€. 697,22



- 2-F°66, p.lla 11,Sub.17,18,19 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 148, R.€. 697,22
- 3-F°66, p.lla 11,Sub.20,21,22 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 8,5, sup.cat. mq. 154, R.€. 790,18
- 4-F°66, p.lla 11,Sub.23,24,25 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 146, R.€. 697,22
- 5-F° 66, p.lla 11,Sub. 26/27 (graffati), cat. A/2,cl.2,vani 7,5, sup.cat. mq. 160,00 R.€. 697,22
- 6-F°66, p.lla 11,Sub.32,33 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 5,5, sup.cat. mq. 107, R.€. 511,29
- 7-F°66, p.lla 11,Sub.34,35 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 5,5, sup.cat. mq. 119, R.€. 511,29
- 8-F°66, p.lla 11,Sub.36,37 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 5, sup.cat. mq. 114, R.€. 464,81
- 9-F°66, p.lla 11,Sub.38,39 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 5,5 sup.cat. mq. 127, R.€. 511,29
- 10-F° 66, p.lla 11 , Sub. 65 –Ente comune

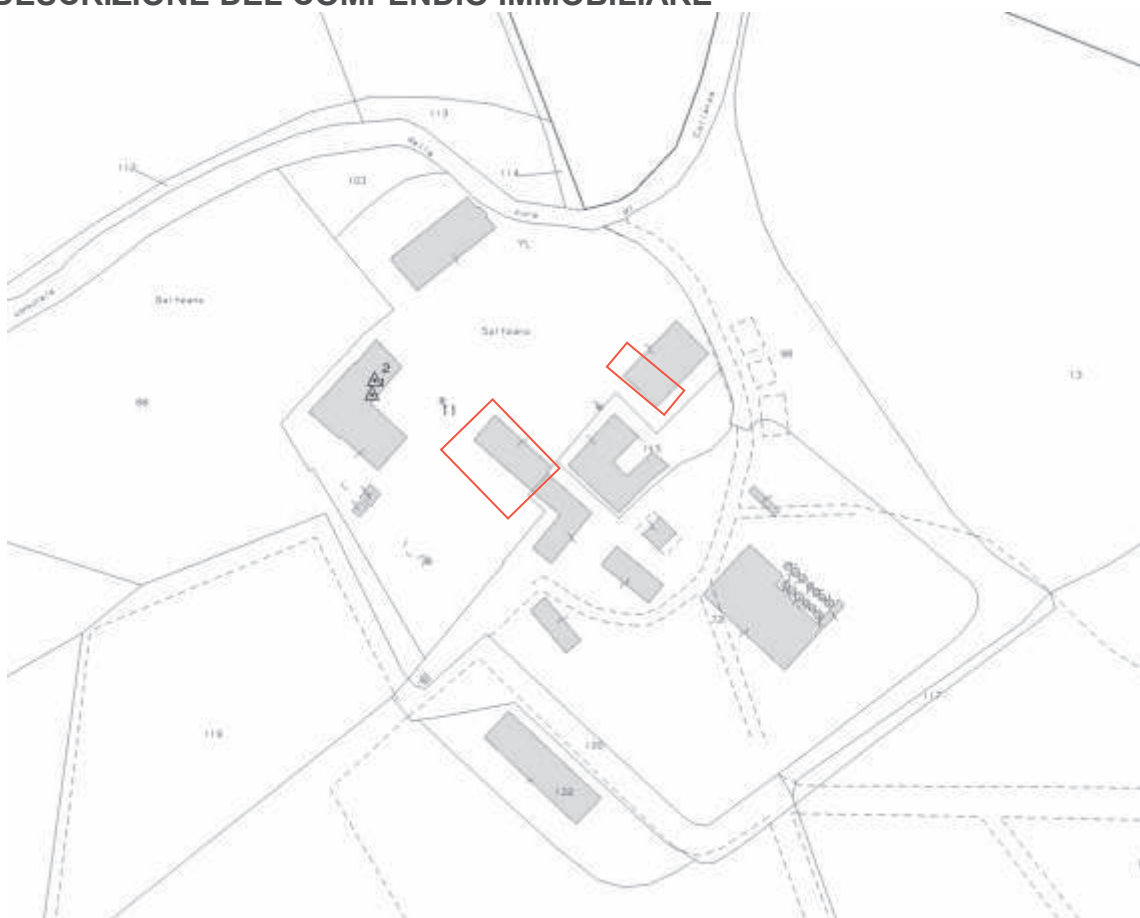
Intestati:

Confini:

spazi comuni ,s.s.a



13- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



Estratto di mappa catastale F°66 p.lla 11



Ortofoto



Alle ore 10,00 del 01.12.2020 avuta la presenza del Dott. Marco Giglietti, incaricato dal custode I.V.G., la sottoscritta si è recata in Comune di Asciano, loc. Salteano per compiere accesso al compendio immobiliare oggetto di procedura.

Sul posto era presente il Sig.

(cfr all.1)

Contesto

Il compendio immobiliare costituisce porzione del nucleo centrale della ex Fattoria di Salteano , borgo agricolo situato a mezza costa nel lembo sud ovest del territorio di Asciano, prossimo al Torrente Arbia che delimita il confine con la frazione di Isola d'Arbia del Comune di Siena .

Salteano è raggiungibile in auto percorrendo la S.S. n.2 Cassia sino alla frazione di Isola d'Arbia e da qui proseguendo per circa 1Km. lungo la strada comunale sterrata della Cura di Collanza.

Il borgo agricolo benché situato in aperta campagna è ben collegato alla città di Siena ed ai comuni della Val d'Arbia anche dalla rete ferroviaria e da servizio di trasporto pubblico con stazione ferroviaria e fermata autobus nella frazione di Isola d'Arbia , dove sono presenti la scuola per l'infanzia e negozi di prima necessità.

La fattoria di Salteano è composta da vari edifici di remota costruzione disposti a semicerchio con ampio piazzale centrale di uso comune .

Per la villa storica con cappella, le ex case coloniche ed il granaio sono stati intrapresi durante l'ultimo ventennio, interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso , volti alla realizzazione di unità abitative di taglio medio, facilmente collocabili sul mercato immobiliare.

I lavori di ristrutturazione degli immobili sono fermi da oltre un decennio , durante il quale sono intervenuti atti vandalici con asportazione di canali di gronda e discendenti pluviali dalle coperture, effrazioni all'interno delle unità abitative con forzatura e rottura di porte e finestre ed asportazione di cavi elettrici.



In mancanza di adeguate protezioni dall'esterno, animali e vegetazione hanno preso possesso degli spazi interni, colpiti altresì dagli agenti atmosferici.

Il compendio immobiliare oggetto della presente è composto da nove unità abitative distribuite in due corpi di fabbrica denominati Granaio e Casa Flora.

Il Granaio è costituito da cinque unità abitative, tutte pignorate, mentre Casa Flora è suddivisa in otto unità abitative, quattro delle quali pignorate.

La consistenza immobiliare è completata dalla quota di proprietà del resede esterno Sub. 65, bene comune a tutti i fabbricati che insistono nel mappale 11 del F° 66.

Descrizione dei fabbricati

A-Granaio

Ex granaio dell'azienda agricola, solido fabbricato in muratura a pianta rettangolare distribuito su tre livelli di piano fuori terra, suddiviso al suo interno in cinque unità abitative terra-tetto, tutte dotate di resede di pertinenza esclusivo.

L'edificio presenta struttura portante in pilastri e travi di c.a. con murature di tamponamento a cassetta in laterizi pieni e forati ed interposta intercapedine in Stilodur, solai in latero-cemento al p.T e legname e laterizi ai piani soprastanti, copertura a falde inclinate in legname e laterizi con soprastante massetto in conglomerato cementizio, coibentazione- impermeabilizzazione e manto in tegole e coppi toscani. Canali di gronda e discendenti pluviali assenti.

Il prospetto sud-est dell'edificio è parzialmente in aderenza ad altro corpo di fabbrica, mentre gli altri sono liberi e con affacci verso spazi privati e resede comune. Le facciate sono finite a mattoni stuccati a faccia vista perimetrati da riquadri intonacati e tinteggiati color ocra e dispongono di aperture di forma regolare ben distanziate e distribuite in ordine sequenziale sui vari livelli di piano.

Gli affacci godono di buona vista panoramica sulla città di Siena e verso la campagna aperta della Val d'Arbia e delle Crete senesi.

Gli spazi esterni di pertinenza esclusiva delle unità abitative che insistono nell'immobile sono delimitati a nord est e nord-ovest da siepi di sempreverdi e staccionate in legno, mentre a sud-ovest l'immobile affaccia su lastricato pavimentato in bozze di travertino



delimitato da muretto basso a mattoni. Le singole porzioni del lastricato, di spettanza delle unità abitative , non sono delimitate.

Stato conservativo

La struttura non presenta lesioni o cedimenti ed appare nell'insieme in ordinario stato conservativo , eccetto l'assenza di canali di gronda e discendenti pluviali trafugati e la vetustà degli infissi esterni, in parte divelti ed in parte rovinati dagli agenti atmosferici .

Descrizione degli appartamenti

L'edificio è suddiviso in cinque unità abitative terra-tetto (p.T-1°-2°), ciascuna avente accesso indipendente da resede esclusivo di pertinenza limitrofo al prospetto principale e corredata di ulteriore resede pavimentato limitrofo al prospetto tergale dell'edificio.

La distribuzione degli spazi interni è analoga per tutti gli appartamenti , suddivisi in zona giorno al p.T (soggiorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio sottoscala); zona notte al p.1° (due camere da letto e bagno); locali soffitta (mansarde) e bagno al p.2° , il tutto collegato da comoda scala interna.

Anche la superficie commerciale delle unità abitative è pressoché identica con modeste variazioni dovute alla consistenza delle aree esterne di pertinenza.

Finiture interne

I lavori di ristrutturazione edilizia dell'immobile hanno raggiunto un buono stato di avanzamento e gli interventi compiuti sono stati realizzati a regola d'arte e con materiali di buona scelta.

Gli appartamenti sono stati portati quasi a completamento, ad esclusione della posa in opera di pavimenti e rivestimenti, infissi interni, caldaia e termosifoni , accessori all'impianto idrosanitario quali deposito idrico, autoclave, sanitari e rubinetterie e allacci . Per la realizzazione dell'impianto elettrico erano stati già passati i cavi all'interno delle forassiti, ma a causa degli atti vandalici sopravvenuti, sarà necessario sfilare tutti i cavi e procedere nuovamente alla realizzazione completa dell'impianto.

Infine sarà necessario effettuare una verifica degli infissi esterni già installati con sostituzione di danneggiati in modo irreversibile.



Si rammenta che per completare l'intervento edilizio dell'immobile Granaio e del fabbricato Casa Flora è altresì necessario completare le sistemazioni delle aree esterne a comune e realizzare l'impianto di smaltimento liquami. Tali interventi sono a carico totale della proprietà.

Calcolo della superficie commerciale delle unità abitative

La superficie commerciale delle U.I. come definito dal DPR 138/1998 e dalle indicazioni OMI 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 locali sottotetto a servizio diretto dell'abitazione computata al 50%
- 3- della superficie dei terrazzi computata nella misura del 30%
- 4- della superficie dei resede di pertinenza , computata nella misura del 10% fino alla SUN dell'appartamento e nella misura del 2% per la superficie eccedente detto limite

1-Appartamento di civile abitazione situato ai p. T-1°-2 del fabbricato Il Granaio snc, Strada di Salteano, Comune di Asciano

C.F.-F°66, p.IIIa 11, Sub.14,15,16(graffati) cat. A/2, cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 152, R.€. 697,22

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e rip al p.T; disimpegno , bagno, camera matrimoniale, camera doppia al p.1°; due locali sottotetto e w.c. al p.2°. Completano la consistenza immobiliare un resede esclusivo destinato a giardino della superficie di mq. 47,50 ed un resede esclusivo pavimentato della superficie di mq. 18,36

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
--------------	---------	----	----------	--------	----------



P.T					
1)soggiorno	20,88	h.2,90			
2)cucina	14,48	h.2,90			
3)rip.	2,65	h.2,90			
4)disimpegno	1,25	h.2,90			
5)bagno	1,82	h.2,90			
6)scala	4,90				
Somma parziale	45,98				
P.1°					
7)disimpegno	3,55	h.2,90			
8)camera	16,04	h.2,90			
9)bagno	4,24	h.2,90			
10)camera	14,56	h.2,90			
Somma parziale	38,39				
P.2°					
11)w.c.	2,78	Hm.2,40			
12)disimpegno	1,25	Hm.2,40			
Somma parziale	4,03				
Sup. Totale	88,40		121,00	100%	121,00
P.2°					
12)loc.sottotetto	15,93	h.m.1,70	21,00	50%	10,50
13)loc.sottotetto	20,11	h.m.1,70	28,00	50%	14,00
14)resede	47,50			10%	4,75
15)resede	18,36			10%	1,84
TOTALE S.C.					Mq. 152,09

Arrotondato per difetto a mq. 152,00

La S.C. dell'unità immobiliare si attesta in mq. 152,00



2- Appartamento di civile abitazione situato ai p. T-1°-2 del fabbricato Il Granaio snc,
Strada di Salteano, Comune di Asciano

C.F.-F°66, p.lla 11, Sub.17,18,19 (graffati) cat. A/2, cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 148, R.€. 697,22

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e rip al p.T; disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera doppia al p.1°; due locali sottotetto e w.c. al p.2°. Completano la consistenza immobiliare un resede esclusivo destinato a giardino della superficie di mq. 47,50 ed un resede esclusivo pavimentato della superficie di mq. 17,50

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno	21,26	h.2,90			
2)cucina	14,69	h.2,90			
3)rip.	2,84	h.2,90			
4)disimpegno	1,15	h.2,90			
5)bagno	1,82	h.2,90			
6)scala	4,90				
Somma parziale	46,66				
P.1°					
7)disimpegno	3,23	h.2,90			
8)camera	16,18	h.2,90			
9)bagno	4,29	h.2,90			
10)camera	15,13	h.2,90			
Somma parziale	38,83				
P.2°					
11)w.c.	3,28	Hm.2,40			
12)disimpegno	1,25	Hm.2,40			



Somma parziale	4,53				
Sup. Totale	90,02		121,00	100%	121,00
P.2°					
12)loc.sottotetto	17,08	h.m.1,70	21,40	50%	7,49
13)loc.sottotetto	19,91	h.m.1,70	26,70	50%	13,35
14)resede	47,50			10%	4,75
15)resede	17,50			10%	1,75
TOTALE S.C.					Mq. 148,34

Arrotondato per difetto a mq. 148,00

La S.C. dell'unità immobiliare si attesta in mq. 148,00

3- Appartamento di civile abitazione situato ai p. T-1°-2 del fabbricato Il Granaio snc,
Strada di Salteano, Comune di Asciano

C.F.-F°66, p.lla 11, Sub.20,21,22 (graffati) cat. A/2, cl.2, vani 8,5, sup.cat. mq. 154, R.€. 790,18

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e rip al p.T; disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera doppia al p.1°; due locali sottotetto e w.c. al p.2°. Completano la consistenza immobiliare un resede esclusivo destinato a giardino della superficie di mq. 47,50 ed un resede esclusivo pavimentato della superficie di mq. 17,50

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno	22,77	h.2,90			
2)cucina	15,64	h.2,90			
3)rip.	3,13	h.2,90			
4)disimpegno	1,20	h.2,90			
5)bagno	1,82	h.2,90			



6)scala	4,90				
Somma parziale	49,46				
P.1°					
7)disimpegno	3,75	h.2,90			
8)camera	16,10	h.2,90			
9)bagno	4,58	h.2,90			
10)camera	17,22	h.2,90			
Somma parziale	41,65				
P.2°					
11)w.c.	3,34	Hm.2,40			
12)disimpegno	1,25	Hm.2,40			
Somma parziale	4,59				
Sup. Totale	95,70		122,00	100%	122,00
P.2°					
12)loc.sottotetto	18,18	h.m.1,70	22,70	50%	11,35
13)loc.sottotetto	21,08	h.m.1,70	27,30	50%	13,65
14)resede	47,50			10%	4,75
15)resede	17,50			10%	1,75
TOTALE S.C.					Mq. 153,50

Arrotondato per eccesso a mq. 154,00

La S.C. dell'unità immobiliare si attesta in mq. 154,00

4- Appartamento di civile abitazione situato ai p. T-1°-2 del fabbricato Il Granaio snc,
Strada di Salteano, Comune di Asciano

C.F.-F°66, p.lla 11, Sub.23,24,25 (graffati) cat. A/2, cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 146, R.€. 697,22

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e rip al p.T;
disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera doppia al p.1°; due locali sottotetto e



w.c. al p.2°.Completano la consistenza immobiliare un resede esclusivo destinato a giardino della superficie di mq. 47,50 ed un resede esclusivo pavimentato della superficie di mq. 17,50

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno	21,42	h.2,90			
2)cucina	14,80	h.2,90			
3)rip.	2,83	h.2,90			
4)disimpegno	1,20	h.2,90			
5)bagno	1,82	h.2,90			
6)scala	4,90				
Somma parziale	46,97				
P.1°					
7)disimpegno	3,25	h.2,90			
8)camera	16,18	h.2,90			
9)bagno	4,25	h.2,90			
10)camera	15,17	h.2,90			
Somma parziale	38,85				
P.2°					
11)w.c.	3,09	Hm.2,40			
12)disimpegno	1,25	Hm.2,40			
Somma parziale	4,34				
Sup. Totale	90,16		116,00	100%	116,00
P.2°					
12)loc.sottotetto	17,08	h.m.1,70	21,40	50%	10,70
13)loc.sottotetto	19,91	h.m.1,70	25,00	50%	12,50
14)resede	47,50			10%	4,75



15)resede	17,50			10%	1,75
TOTALE S.C.					Mq. 145,70

Arrotondato per eccesso a mq. 146,00

La S.C. dell'unità immobiliare si attesta in mq. 146,00

5- Appartamento di civile abitazione situato ai p. T-1°-2 del fabbricato Il Granaio snc,
Strada di Salteano, Comune di Asciano

C.F.-F° 66, p.la 11, Sub. 26/27 (graffati), cat. A/2, cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 160,00 R.€. 697,22

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e rip al p.T; disimpegno, bagno, camera matrimoniale, camera doppia e terrazzo al p.1°; due locali sottotetto e w.c. al p.2°. Completa la consistenza immobiliare un resede esclusivo della superficie di mq. 148,00 circa

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno	20,93	h.2,90			
2)cucina	14,50	h.2,90			
3)rip.	2,83	h.2,90			
4)disimpegno	1,11	h.2,90			
5)bagno	1,82	h.2,90			
6)scala	4,90				
Somma parziale	46,09				
P.1°					
7)disimpegno	4,09	h.2,90			
8)camera	16,03	h.2,90			
9)bagno	4,26	h.2,90			
10)camera	14,40	h.2,90			



Somma parziale	38,78				
P.2°					
11)w.c.	3,06	Hm.2,40			
12)disimpegno	1,25	Hm.2,40			
Somma parziale	4,31				
Sup. Totale	89,18		121,00	100%	121,00
P.2°					
12)loc.sottotetto	17,08	h.m.1,70	23,00	50%	11,50
13)loc.sottotetto	19,91	h.m.1,70	26,40	50%	13,20
14)terrazzo	2,05		2,05	30%	0,62
15)resede	148,00				
di cui			126,00	10%	12,60
			22	2%	0,44
TOTALE S.C.					Mq. 159,36

Arrotondato per eccesso a mq. 160,00

La S.C. dell'unità immobiliare si attesta in mq. 160,00

B-Casa Flora

Si tratta di ex casa colonica denominata Casa Flora , situata all'estremità est della p.lla 11 del F° 66

L'edificio a pianta rettangolare è distribuito su tre livelli di piano fuori terra e suddiviso al suo interno in otto unità abitative terra-tetto , tutte dotate di resede di pertinenza esclusivo, di cui solo 4 sono di proprietà della società debitrice .

La struttura portante è in pilastri e travi di ferro e muratura di laterizi pieni e forati con interposta intercapedine in Stilodur.

Il solaio di calpestio del p.T. è in latero-cemento; quello del p.1° è realizzato in ferro e voltine di mattoni stuccati a faccia vista, mentre il solaio del p.2° è in legname e laterizi. La copertura a falde inclinate è in legname e laterizi con soprastante massetto in



conglomerato cementizio, coibentazione- impermeabilizzazione e manto in tegole e coppi toscani, canali di gronda e discendenti pluviali in parte assenti.

Le facciate , libere su tutti i lati e con affacci verso spazi privati e resede comune sono intonacate e tinteggiate e dispongono di aperture di forma regolare ben distanziate e distribuite in ordine sequenziale sui vari livelli di piano.

Gli affacci godono di buona vista panoramica sulla città di Siena e verso la campagna aperta della Val d'Arbia e delle Crete senesi.

Gli spazi esterni di pertinenza esclusiva delle unità abitative che insistono nell'immobile sono delimitati da siepi di sempreverdi e staccionate in legno.

Stato conservativo

La struttura non presenta lesioni o cedimenti ed appare nell'insieme in ordinario stato conservativo , eccettuata la vetustà degli infissi esterni, in parte divelti ed in parte rovinati dagli agenti atmosferici e l'assenza di alcuni canali di gronda e discendenti pluviali.

Descrizione degli appartamenti

L'edificio è suddiviso in otto unità abitative terra-tetto (p.T-1°-2°), ciascuna avente accesso indipendente da resede esclusivo di pertinenza .

La distribuzione degli spazi interni è analoga per tutti gli appartamenti , suddivisi in zona giorno al p.T (soggiorno-K, bagno e ripostiglio sottoscala); zona notte al p.1° (due camere da letto e bagno); locale soffitta (mansarda) al p.2° , il tutto collegato da comoda scala interna.

Anche la superficie commerciale delle unità abitative è pressoché identica con modeste variazioni dovute alla consistenza delle aree esterne di pertinenza.

Finiture interne

I lavori di ristrutturazione edilizia dell'immobile hanno raggiunto un buono stato di avanzamento e gli interventi compiuti sono stati realizzati a regola d'arte e con materiali di buona scelta.

Gli appartamenti sono stati portati quasi a completamento, ad esclusione della posa in opera di rivestimenti, parte delle pavimentazioni, infissi interni, caldaia e termosifoni , accessori all'impianto idrosanitario quali deposito idrico, autoclave, sanitari e rubinetterie e



allacci . Per la realizzazione dell'impianto elettrico erano stati già passati i cavi all'interno delle forassiti, ma a causa degli atti vandalici sopravvenuti, sarà necessario sfilare tutti i cavi e procedere nuovamente alla realizzazione completa dell'impianto.

Infine sarà necessario effettuare una verifica degli infissi esterni già installati con sostituzione di danneggiati in modo irreversibile.

Si rammenta che per completare l'intervento edilizio dell'immobile Granaio e del fabbricato Casa Flora è altresì necessario completare le sistemazioni delle aree esterne a comune e realizzare l'impianto di smaltimento liquami. Tali interventi sono a carico totale della proprietà.

Calcolo della superficie commerciale delle unità abitative

La superficie commerciale delle U.I. come definito dal DPR 138/1998 e dalle indicazioni OMI 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 locali sottotetto a servizio diretto dell'abitazione con h.min ml. 1,50 computata al 50%
- 3-della superficie dei resede di pertinenza , computata nella misura del 10% fino alla SUN dell'appartamento e nella misura del 2% per la superficie eccedente detto limite

1-Appartamento di civile abitazione situato ai p. T-1°-2 del fabbricato Casa Flora snc, Strada di Salteano, Comune di Asciano

C.F.-F°66, p.IIIa 11, Sub.32,33 (graffati) cat. A/2, cl.2, vani 5,5, sup.cat. mq. 107, R.€. 511,29

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno-K, disimpegno, bagno e rip sottoscala al p.T; disimpegno , bagno, camera doppia e camera singola al p.1°; locale sottotetto al p.2°. Completano la consistenza immobiliare un resede esclusivo destinato a giardino della superficie di mq. 56,00 circa



CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno-K	26,43	h.2,90			
2)disimpegno	4,16	h.2,90			
3)rip.sottoscala	3,04	h.2,90			
4)bagno	3,19	h.2,90			
5)scala	5,12				
Somma parziale	41,94				
P.1°					
6)disimpegno	2,69	h.2,70			
7)camera	10,33	h.2,70			
8)bagno	3,63	h.2,70			
9)camera	14,64	h.2,70			
Somma parziale	31,29				
Sup. Totale	73,23		92,00	100%	92,00
P.2°					
10)loc.sottotetto	16,50	h.m.2,05	19,50	50%	9,75
11)resede	56,00			10%	5,60
TOTALE S.C.					Mq. 107,35

Arrotondato per difetto a mq. 107,00

La S.C. dell'unità immobiliare si attesta in mq. 107,00

2-Apartmento di civile abitazione situato ai p. T-1°-2 del fabbricato Casa Flora snc,
Strada di Salteano, Comune di Asciano
C.F.-F°66, p.lla 11, Sub.34,35 (graffati) cat. A/2, cl.2, vani 5,5, sup.cat. mq. 119, R.€. 511,29



L'unità immobiliare è composta da: soggiorno-K, disimpegno, bagno e rip sottoscala al p.T; disimpegno , bagno, camera doppia e camera singola al p.1°; locale sottotetto al p.2°. Completano la consistenza immobiliare un resede esclusivo destinato a giardino della superficie di mq. 161,00 circa

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno-K	24,77	h.2,90			
2)disimpegno	1,21	h.2,90			
3)rip.sottoscala	3,52	h.2,90			
4)bagno	2,89	h.2,90			
5)scala	4,07				
6)disimpegno	1,71				
Somma parziale	38,17				
P.1°					
7)disimpegno	4,12	h.2,70			
8)camera	9,02	h.2,70			
9)bagno	3,94	h.2,70			
10)camera	14,07	h.2,70			
Somma parziale	31,15				
Sup. Totale	69,32		94,00	100%	94,00
P.2°					
10)loc.sottotetto	6,78	h.m.2,05	27,00	50%	13,50
11)resede	161,00				
di cui			102,00	10%	10,20
			51,00	2%	1,02
TOTALE S.C.					Mq. 118,72

Arrotondato per eccesso a mq. 119,00



La S.C. dell'unità immobiliare si attesta in mq. 119,00

3-Appartamento di civile abitazione situato ai p. T-1°-2 del fabbricato Casa Flora snc,
Strada di Salteano, Comune di Asciano

C.F.-F°66, p.lla 11, Sub.36,37 (graffati) cat. A/2, cl.2, vani 5, sup.cat. mq. 114, R.€. 464,81

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno-K, disimpegno, bagno e rip sottoscala al p.T; disimpegno, bagno, camera doppia e camera singola al p.1°; locale sottotetto al p.2°. Completano la consistenza immobiliare un resede esclusivo destinato a giardino della superficie di mq. 64,00 circa

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno-K	25,14	h.2,90			
2)disimpegno	1,10	h.2,90			
3)rip.sottoscala	3,70	h.2,90			
4)bagno	2,78	h.2,90			
5)scala	4,35				
6)disimpegno	1,69				
Somma parziale	38,76				
P.1°					
7)disimpegno	4,55	h.2,70			
8)camera	9,49	h.2,70			
9)bagno	4,37	h.2,70			
10)camera	14,15	h.2,70			
Somma parziale	32,56				
Sup. Totale	71,32		94,00	100%	94,00
P.2°					



10)loc.sottotetto	6,78	h.m.2,05	27,00	50%	13,50
11)resede	64,00			10%	6,40
TOTALE S.C.					Mq. 113,90

Arrotondato per eccesso a mq. 114,00

La S.C. dell'unità immobiliare si attesta in mq. 119,00

4-Apartmento di civile abitazione situato ai p. T-1°-2 del fabbricato Casa Flora snc,
Strada di Salteano, Comune di Asciano

C.F.-F°66, p.lla 11, Sub.38,39 (graffati) cat. A/2, cl.2, vani 5,5 sup.cat. mq. 127, R.€. 511,29

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno-K, disimpegno, bagno e rip sottoscala al p.T; disimpegno, bagno, camera doppia e camera singola al p.1°; locale sottotetto al p.2°. Completano la consistenza immobiliare un resede esclusivo destinato a giardino della superficie di mq. 27,60 circa

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno-K	28,18	h.2,90			
2)disimpegno	2,33	h.2,90			
3)rip.sottoscala	3,02	h.2,90			
4)bagno	3,38	h.2,90			
5)scala	4,60				
Somma parziale	41,51				
P.1°					
7)disimpegno	3,04	h.2,70			
8)camera	11,61	h.2,70			
9)bagno	3,97	h.2,70			
10)camera	15,23	h.2,70			
Somma parziale	33,85				



Sup. Totale	75,36		97,00	100%	97,00
P.2°					
10)loc.sottotetto	16,00	h.m.2,05	30,00	50%	15,00
11)resede	27,60			10%	2,8
TOTALE S.C.					Mq. 114,80

Arrotondato per eccesso a mq. 115,00

La S.C. dell'unità immobiliare si attesta in mq. 115,00

C- Resede comune

Costituisce b.c.n.c. un ampio resede sul quale si affacciano gli immobili. L'area esterna risulta in parte suddivisa in zona a verde ed in parte(zona centrale) a piazzale imbrecciato. In adiacenza alla linea di confine sud-est che separa il piazzale dalla limitrofa p.lla 115 del F°66 è situato un pozzo di attingimento idrico.

I lavori di sistemazione dell'area esterna da destinare in parte ad area verde ed in parte a spazi di manovra e posti auto scoperti hanno già avuto inizio mediante canalizzazione delle acque meteoriche, realizzazione di gradinate e camminamenti pavimentati di accesso alle unità abitative, predisposizione delle forassiti per il passaggio dei cavi elettrici dell'illuminazione esterna, delimitazione con pali in ferro e rete metallica dell'area occupata dai depositi GPL a servizio degli immobili e realizzazione dei manufatti che ospiteranno i contatori utenze.

14-ACCERTAMENTI URBANISTICI

Si rimanda a quanto argomentato al paragrafo n.7

15- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

Per addivenire al più probabile valore commerciale in regime di libero mercato del compendio immobiliare, la scrivente ha adottato il metodo di stima analitico basato sul valore di trasformazione, pari al valore a nuovo nella sua attuale consistenza, dedotti i costi di ristrutturazione. Tale metodo trova pratica applicazione nella valutazione di immobili suscettivi di intervento di recupero edilizio.



Il valore di mercato del compendio a destinazione d'uso residenziale, viene determinato con la seguente formula :

$$Vmb=(Rt-Kt)1/qn$$

dove:

Vmb= valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

Rt= ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (analogo al valore a nuovo).

Kt= costi previsti per effettuare l'intervento

1/qn= fattore di anticipazione

U= utile di impresa

Per la determinazione del **Rt** ossia del valore di mercato del bene trasformato (valore a nuovo) viene adottato 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, di nuova edificazione o ristrutturati e con classe energetica adeguata agli odierni standard e performance, reperite sui circuiti internet delle varie agenzie immobiliari operano nel comune di Asciano .

Dalle ricerche effettuate sono emersi tre immobili comparabili offerti in vendita, situati nel territorio delle crete senesi, in contesto residenziale di pregio e con caratteristiche assimilabili a quelle che avranno gli appartamenti oggetto di valutazione a lavori ultimati.

Zona e qualità dei soggetti comparabili sono migliori rispetto al soggetto di stima in quanto situati in contesto paesaggistico superiore e dotati di ampi spazi di uso comune attrezzati con campi da tennis e impianti natatori:

-Immobiliare Poggio al vento - Asc - 001 - 24/11/2020

Unità abitativa, ripartita su due piani con annesso giardino privato di oltre 450 mq. L'appartamento con ingresso indipendente è composto da ampio soggiorno, cucina, due camere da letto, 2 bagni e mansarda abitabile . Finiture di ottimo livello in stile rustico Toscano. Ristrutturato nel 2010. Mq. 152,00 richiesta €. 275.000,00

Superficie

Consistenza Piano Superficie Coefficiente Tipo superficie Sup. commerciale



Consistenza	Piano	Superficie	Coefficiente	Tipo superficie	Sup. commerciale
Abitazione	1	69,0 m ²	100 %	Principale	69,0 m ²
Mansarda	2	64,0 m ²	60 %	Principale	38,0 m ²
Giardino	Piano Terra	450,0 m ²	10 %	Principale	45,0 m ²
Totale superficie principale					152,0 m ²

-Etrusca Immobiliare - V6950-1 - 26/04/2021

Immerso nelle crete senesi , terra tetto con ingresso indipendente da giardino privato disposto su due piani di circa 110 mq. e cosi' suddiviso: piano terreno soggiorno pranzo con camino, cucina con angolo cottura, bagno e ripostiglio, piano primo 3 camere da letto e bagno con vasca finestrato. Annesso giardino, cantina e posto auto coperto. La proprieta' si completa con piscina e campo da tennis condominiali.

Mq. 110,00 richiesta €. 350.000,00

Superficie

Consistenza	Piano	Superficie	Coefficiente	Tipo superficie	Sup. commerciale
Abitazione	1	110,0 m ²	100 %	Principale	110,0 m ²
Cantina	Piano Terra	8,0 m ²	10 %	Accessoria	0 m ²
Giardino	Piano Terra	220,0 m ²	70 %	Accessoria	154,0 m ²
Posto auto	Piano Terra	5,0 m ²	15 %	Accessoria	0 m ²
Totale superficie principale					110,0 m ²
Totale superficie commerciale (Principali e Accessorie)					264,0 m ²

-Immobiliare SANTALFREDO- H1 HOME 1472_2 - 22/10/2020

Residence Borgo Beccanella a soli 2 km da Asciano. All'interno di questo contesto, a disposizione degli ospiti una rilassante piscina, un campo da tennis ed un ampio parcheggio coperto.

Stupendo terra-tetto arredato di circa 130 mq, finemente ristrutturato negli anni duemila, al piano terra zona giorno composta da un grande soggiorno ,camera doppia, cucina e servizio; la zona notte situata al piano primo è composta da due camere matrimoniali e due bagni. Mq. 130,00–Offerta vendita €. 250.000,00



Trattandosi di immobili offerti in vendita in regime di libero mercato , la scrivente ha ritenuto prudentiale applicare uno sconto medio del 10% sul prezzo rilevato, come normalmente avviene nell'ambito delle contrattazioni private.

Effettuato il raffronto con i comparabili presi a confronto ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone (superficie, destinazione, manutenzione, zona e qualità) si è ottenuto per gli immobili oggetto di valutazione il valore commerciale di **€/mq. 1.900,00** circa

Calcolo del valore a nuovo Rt complessivo

Sommando le superfici commerciali delle unità immobiliari sopra calcolate si ottiene la superficie commerciale immobiliare complessiva del compendio pari a **mq. 1.220,00**

$Rt = mq. 1.220,00 \times €/mq. 1.900,00 = \text{€} \mathbf{2.318.000,00}$

Costi di trasformazione (Kt)

Il costo di trasformazione unitario è riferito al recupero totale del compendio immobiliare mediante intervento di restauro che comprende opere di demolizione, opere di ricostruzione, realizzazione impianti e sistemazione delle aree esterne, con l'obiettivo di ristrutturare integralmente il compendio edilizio.

Valutate le caratteristiche del complesso immobiliare e non essendo reperibili dati certi riferiti al costo dell'opera in oggetto, quali computi metrici o capitolati d'appalto lavori, per addivenire al più probabile costo di trasformazione del bene, la scrivente si è avvalsa dell'esperienza professionale maturata nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie e della collaborazione di professionisti che operano nel settore (imprese edili ed impiantisti) .

In base alle verifiche effettuate , considerato che l'intervento edilizio in oggetto è classificabile come "ristrutturazione pesante" in edifici realizzati in epoca precedente il 1960, cioè ad alta densità di capitale, con l'obiettivo di risanare integralmente o di restaurare completamente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed



il rifacimento di tutti gli impianti, è emerso quale costo medio unitario a mq. di superficie commerciale €/mq. 1.200,00.

Considerato che i lavori di ristrutturazione sono fermi da lungo tempo;

che durante il periodo di inattività del cantiere le strutture hanno subito atti vandalici e ammaloramenti per i quali si rendono necessarie opere di ripristino;

valutati altresì gli ulteriori interventi da approntare per il completamento dell'opera, quali sistemazione dell'area esterna di uso comune e realizzazione di impianto di depurazione; si ritiene cautelativo determinare il costo medio unitario a mq. di superficie commerciale di **€/mq. 1.250,00** per l'intervento edilizio in oggetto .

Il costo unitario di costruzione è dato dalla sommatoria di vari fattori produttivi , quali materiali, mano d'opera noli e trasporti, e le voci relative alle singole lavorazioni incidono in percentuali diverse sullo stesso costo unitario.

Per determinare il costo unitario delle opere necessarie al completamento dell'intervento edilizio, occorre quindi definire la percentuale dei lavori sino ad oggi compiuti.

Lo stato di avanzamento lavori aveva raggiunto un buon livello, ma a causa del prolungato periodo di inattività del cantiere, che ha dato luogo a prematura vetustà delle strutture e danneggiamenti, la percentuale delle opere realizzate per alcune lavorazioni (quali ad esempio impianto elettrico ed infissi) è da ritenere inferiore a quanto apparentemente visibile.

Nella tabella che segue vengono riportate le voci relative alle varie lavorazioni, la percentuale di incidenza ed il costo a mq. di ciascuna voce , la percentuale delle opere già approntate ed il costo a mq. delle opere necessarie al completamento.

La voce opere murarie ricomprende scavi, demolizioni e ricostruzioni necessari all'intervento di ristrutturazione edilizia degli immobili.

Descrizione	Incidenza Kt/mq	Costo €/mq	Incidenza opera compiuta	Costo opere da realizzare €/mq
Opere murarie,intonaci,pavimenti e rivestimenti	75%	937,50	92%	75,00



Serramenti in legno	4%	50,00	50%	25,00
Imp. elettrico	3%	37,50	20%	30,00
Imp. idro-sanitario	7%	87,50	30%	61,25
Imp. riscaldamento	6%	75,00	20%	60,00
Sistem. aree esterne e impianto smaltimento liquami	5%	62,50	30%	43,75
Totale	100%	1.250,00		295,00

Da ciò viene quantificato il costo di trasformazione (Kt) da sostenere per portare a termine i lavori, ottenuto moltiplicando la superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare per il costo a mq. delle opere da realizzare:

S.C. mq. 1.220,00x €/mq. 295,00 =€. 359.900,00 arrotondato per eccesso a **€. 360.000,00**

Utile di impresa

L' intervento edilizio da realizzare potrebbe essere attuato sia da un investitore "generico" (società immobiliare, operatore economico, ecc.) o direttamente da una impresa edile.

L'investitore "generico" difficilmente ha mezzi e maestranze sufficienti a realizzare le opere, pertanto dovrebbe necessariamente rivolgersi ad impresa edile, alla quale spetta una percentuale sul costo dell'opera definita "utile di impresa" pari al 10% del costo dell'intervento .

Utile di impresa = Kt x10%= **€. 36.000,00**

Spese tecniche

Sono gli oneri professionali da sostenere per portare a termine l'opera che comprendono la progettazione architettonica, direzione dei lavori , sicurezza in fase di progettazione e realizzazione dell'opera, collaudo statico e certificazioni di abitabilità/agibilità.

Tale voce discrezionale, viste le peculiarità dell'intervento , viene stimata in misura del 10% del costo dell'opera , oltre spese vive.

Il tutto tradotto in

€. 360.000,00x 0,10 = €. 36.000,00

E.I. Rg. 218/2019 Tribunale di Siena



Alle spese tecniche debbono essere aggiunti gli onorari professionali relativi alla redazione della tabella dei millesimi generali di proprietà e del regolamento condominiale , per la quantificazione dei quali vengono presi a riferimento gli ONORARI MINIMI riconducibili alla valutazione discrezionale, riportati ad esempio nel documento redatto dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Siena nell'anno 2013 :

Millesimi di proprietà generale

Determinazione di millesimi di proprietà generale (Tab. A) con redazione di relazione tecnica illustrativa dei criteri di calcolo, comprese le tabelle aggiuntive per scale ed ascensore.

Quanto sopra con il minimo di:

- per ogni U.I. ad uso residenziale o commerciale € 150,00
- per ogni pertinenza (garage - cantina - posto auto) € 50,00

REGOLAMENTI CONDOMINIALI

Colloqui iniziali con i rappresentanti di Condominio, bozza preventiva, redazione di Regolamento di condominio definitivo, due riunioni condominiali per ratifica dello stesso.

Onorario minimo applicabile € 500,00

Riepilogo

Tabella millesimi generali di proprietà

unità immobiliari N.9

€.150,00x9,00=€. 1.350,00

Regolamento condominiale €.500,00

Totale onorari €. 1.850,00 escluso accessori

Totale complessivo onorari professionali €. 37.850,00 **arrotondato per eccesso a €.**

38.000,00

Imprevisti

Eventuali imprevisti in corso d'opera, vengono in fase di redazione del business plan , quantificati mediamente in misura pari al 5% del costo di costruzione. Nel caso in esame, valutata la natura dell'opera da realizzare si ritiene congruo applicare la percentuale media prevista corrispondente a



€. 360.000,00x0,05 =€. **18.000,00**

Guadagno atteso

Si tratta del guadagno atteso dall'imprenditore per l'operazione posta in essere, quantificato con una percentuale pari al 15 % del ricavo pre imposte (Rt)

Il tutto tradotto in

€. 2.318.000,00x 0,15 = €. 347.700,00 arrotondato per eccesso a €. **348.000,00**

Riepilogo costi di trasformazione

Per addivenire alla trasformazione del compendio immobiliare in oggetto sono stati individuati i costi seguenti:

1-costo di ristrutturazione	€. 360.000,00
2-utile di impresa	€. 36.000,00
3-oneri professionali	€. 38.000,00
4-imprevisti	€. 18.000,00
<u>5-guadagno atteso</u>	<u>€. 348.000,00</u>
Totale costi di trasformazione	€. 800.000,00

Fattore di anticipazione 1/qn

Il fattore di anticipazione rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni .

Considerate le tempistiche necessarie alla vendita del compendio immobiliare (trattasi di vendita coatta e non in condizioni di libero mercato) e del periodo necessario all'imprenditore aggiudicatario per portare a termine l'intervento di trasformazione del compendio immobiliare, compreso il periodo necessario alla fase di commercializzazione , si assume in anni 3 anni la durata del piano di investimento per l'intervento, al tasso fisso del 3,00% per n 3 annualità

$1/q^{\wedge} = 0,9151$

Calcolo del Valore di mercato del bene Vmb

Stante quanto sopra esposto per il calcolo dell'attuale valore di mercato del compendio immobiliare viene impostata la formula che segue:



$V_{mb} = (R_t - K_t) \cdot 1/q_n$

(€. 2.318.000,00-€.800.000,00)x 0,9151= €. 1.389.121,80

Arrotondato per eccesso **a €. 1.400.000,00** (euro un milione quattrocentomila,00)

Adeguamenti

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

Determinazione del prezzo di vendita assoggetto agli abbattimenti

€. 1.400.000,00 -(1.400.000,00 x 0,10) = **€. 1.260.000,00**

Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 1.260.000,00 (diconsi euro un milione duecentosessantamila,00)

Copia della presente è stata inviata alle parti in data 18.05.2021

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

Siena, lì 01.06.2021

II CTU
Geom. Simonetta Cresti



16-DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

Quota di proprietà pari a 1/1 di complesso immobiliare posto in Comune di Asciano, loc. Fattoria di Salteano s.n.c., composto da n. 9 appartamenti in corso di costruzione.

Nella splendida cornice delle crete senesi, a circa 10,00Km dalla città di Siena, sorge il borgo Fattoria di Salteano composto da tre fabbricati in corso di ristrutturazione da destinare ad edilizia residenziale.

Il lotto di vendita comprende la totalità di un fabbricato sul quale insistono 5 appartamenti terra-tetto e dalla metà di altro immobile ove insistono 4 appartamenti terra-tetto, tutti in corso di costruzione e dotati di giardini privati e ampio piazzale a comune.

Le unità immobiliari si differenziano in due tipologie abitative :

-N.5 appartamenti distribuiti ai p.T-1°-2° collegati da scala interna , composti da: soggiorno, cucina, bagno , ripostiglio al p.T; disimpegno, camera matrimoniale , camera doppia e bagno al p.1°; due locali sottotetto con lucernari e bagno al p.2°.

Il tutto per la S.C. cad . di mq.145,00 circa. Completano la consistenza immobiliare due resedi esclusivi.

-N.4 appartamenti distribuiti ai p.T-1°-2° collegati da scala interna , composti da: soggiorno-K, disimpegno, bagno , ripostiglio al p.T; disimpegno, camera doppia , camera singola e bagno al p.1°; locale sottotetto con lucernario al p.2°.

Il tutto per la S.C. cad . di mq.105,00 circa. Completa la consistenza immobiliare un resede esclusivo.

▪Descrizione catastale:

C.F. del Comune di Asciano:

1-F°66, p.IIIa 11,Sub.14,15,16(graftati) cat. A/2,cl.2, vani 7,5, sup. cat. mq. 152, R.€. 697,22

2.-F°66, p.IIIa 11,Sub.17,18,19 (graftati) cat. A/2,cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 148, R.€. 697,22

3-F°66, p.IIIa 11,Sub.20,21,22 (graftati) cat. A/2,cl.2, vani 8,5, sup.cat. mq. 154, R.€. 790,18



4-F°66, p.lla 11,Sub.23,24,25 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 7,5, sup.cat. mq. 146, R.€. 697,22

5-F° 66, p.lla 11,Sub. 26/27 (graffati), cat. A/2,cl.2,vani 7,5, sup.cat. mq. 160,00 R.€. 697,22

6-F°66, p.lla 11,Sub.32,33 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 5,5, sup.cat. mq. 107, R.€. 511,29

7-F°66, p.lla 11,Sub.34,35 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 5,5, sup.cat. mq. 119, R.€. 511,29

8-F°66, p.lla 11,Sub.36,37 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 5, sup.cat. mq. 114, R.€. 464,81

9-F°66, p.lla 11,Sub.38,39 (graffati) cat. A/2,cl.2, vani 5,5 sup.cat. mq. 127, R.€. 511,29

10-F° 66, p.lla 11 , Sub. 65 –Ente comune

Prezzo di vendita a base d'asta €. 1.260.000,00 (diconsi euro un milione duecentosessantamila ,00)

