

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare RG.127/2022+62/2024

Promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE

Siena, lì 10.09.2024

Il CTU
Geom. Simonetta Cresti



LOTTO N.1



LOTTO N.2





Indice:

1)Premesse generali	Pag. 5
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 7
3)Indicazione passaggi di proprietà	Pag. 12
4)Elenco delle formalità pregiudizievoli	Pag. 14
5)Vincoli sovraordinati	Pag. 18
6)Composizione dei lotti di vendita	Pag. 18
7)LOTTO N.1	Pag. 20
8)LOTTO N.2	Pag. 31

1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione prima udienza del 07.05.2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Esperto Stimatore nell' Esecuzione Immobiliare n. 127/2022 ponendomi i quesiti di rito, relativi alla massa immobiliare oggetto di pignoramento (

) di seguito descritta:

A)Diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

1 contro

), del compendio immobiliare sito in Comune di Murlo, fraz. Casciano,

Via Gino Bari n.5, censito al C.F. di detto comune

F° 52, p.lla 634 , Sub. 8 e 9 (graffati) cat. A/2, vani 4 –abitazione di tipo civile

F° 52, p.lla 634 , Sub. 12 e 13 (graffati) cat. A/2, vani 3,5 –abitazione di tipo civile

F° 52, p.lla 634 , Sub. 22,23 e24 (graffati) cat. A/2, vani 3 –abitazione di tipo civile

F° 52, p.lla 634 , Sub. 25 e 26 (graffati) cat. A/2, vani 4,5 –abitazione di tipo civile

F° 52, p.lla 634 , Sub. 5, cat. F/1 –area urbana , mq.1.350,00

B) Diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

(1 contro

), prop. per ½ e

), prop. per 1/2 del compendio

immobiliare sito in Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via Gino Bari n.5, censito al C.F. di detto comune

F° 52, p.lla 634 , Sub. 2, cat. C/3 –laboratorio,mq. 463,00

F° 52, p.lla 634 , Sub. 3, cat. C/2 –deposito ,mq. 7,00

C) Diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

1 contro

prop. per 1/1 del compendio immobiliare sito in

Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via della Pieve n.20, censito al C.F. di detto comune

F° 52, p.lla 117, Sub. 5, cat. A/4, vani 6,5-abitazione di tipo popolare

F° 52, p.lla 117, Sub. 7, cat. C/2, mq. 41-magazzino

Con nota di Trascrizione il pignoramento
immobiliare veniva esteso dallo stesso creditore procedente all'ente comune censito al
C.F. F° 52 , p.IIa 634,Sub.4 .

Con Ordinanza di riunione procedure del 19.07.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.Flavio
Mennella, riuniva le procedure RGE 127/2022 e RGE 62/2024

Posto quanto precede la perizia immobiliare che segue ha ad oggetto i beni seguenti :

A)Diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di E

)

), del compendio immobiliare sito in Comune di Murlo, fraz. Casciano,
Via Gino Bari n.5, censito al C.F. di detto comune

F° 52, p.IIa 634 , Sub. 8 e 9 (graffati) cat. A/2, vani 4 –abitazione di tipo civile

F° 52, p.IIa 634 , Sub. 12 e 13 (graffati) cat. A/2, vani 3,5 –abitazione di tipo civile

F° 52, p.IIa 634 , Sub. 22,23 e24 (graffati) cat. A/2, vani 3 –abitazione di tipo civile

F° 52, p.IIa 634 , Sub. 25 e 26 (graffati) cat. A/2, vani 4,5 –abitazione di tipo civile

F° 52, p.IIa 634 , Sub. 5, cat. F/1 –area urbana , mq.1.350,00

B) Diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

2 del compendio

immobiliare sito in Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via Gino Bari n.5, censito al C.F. di
detto comune

F° 52, p.IIa 634 , Sub. 2, cat. C/3 –laboratorio,mq. 463,00

F° 52, p.IIa 634 , Sub. 3, cat. C/2 –deposito ,mq. 7,00

F°52, p.IIa 634,Sub.4-Ente comune ai Sub.2 e 3

C) Diritto di proprietà per la quota di 1/1 a favore di

*del compendio immobiliare sito in
Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via della Pieve n.20, censito al C.F. di detto comune
F° 52, p.lla 117, Sub. 5, cat. A/4, vani 6,5-abitazione di tipo popolare
F° 52, p.lla 117, Sub. 7, cat. C/2, mq. 41-magazzino*

1-Prestato giuramento il 10.05.2023, 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-La descrizione di beni contenuta nei pignoramenti immobiliari è conforme alla descrizione attuale.

2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Mappale F° 52, p.lla 634

Ai fini della continuità storico-catastale degli immobili che insistono nella p.lla 634 del F° 52 si attesta che il mappale trae origine da FRAZIONAMENTO del 11/12/1974 in atti dal 15/03/1975 (n. 10375) con il quale veniva soppresso il mappale predecessore p.lla 327 del F° 52 e costituiti i mappali F° 52 p.lle 633 e 634 seminativo arborato di mq. 4.070,00

Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/03/1985 in atti dal 12/03/1985 (n. 1385) la p.lla 634 passava a seminativo arborato di mq. 2.043,00 e veniva costituita la p.lla 660 del F° 52.

Con TIPO MAPPALE del 14/12/1995 in atti dal 14/12/1995 (n. 304895.1/1995) la p.lla 634 di mq. 2.043,00 passava a ENTE URBANO e con VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/08/1987 in atti dal 26/02/1996 TM 42224/87 (n. 5250.1/1996) diveniva l'attuale ENTE URBANO di mq. 3.475,00.

1- Appartamento di civile abitazione sito in Casciano di Murlo, Via Gino Bari n. 29 p.T-1°
C.F.-F° 52, p.IIIa 634,Sub. 8 e 9 (graffati), cat. A/2,cl.3,vani 4, sup.cat. mq. 76 R.€. 330,53

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di DIVISIONE del 08/06/2007 Pratica n. SI0082586 in atti dal 08/06/2007 DIVISIONE (n. 7662.1/2007) con la quale veniva soppresso il Sub.6 della p.IIIa 634 cat.F/3 a sua volta costituito con Pratica n. SI0003048 del 13/01/2005 in atti dal 13/01/2005 SFUGGITA ALL'ACCATASTAMENTO(n. 71.1/2005)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta la conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi poiché il lastrico solare di accesso all'appartamento è di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato .

Non si procede all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto il bene è difforme anche al titolo edilizio abilitativo.

Intestazione catastale

prop.1/1

2- Appartamento di civile abitazione sito in Casciano di Murlo, Via Gino Bari n. 25 p.T-1°
C.F.-F° 52, p.IIIa 634,Sub. 12 e 13 (graffati), cat. A/2,cl.3,vani 3,5 sup.cat. mq. 86 R.€. 289,22

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di DIVISIONE del 08/06/2007 Pratica n. SI0082586 in atti dal 08/06/2007 DIVISIONE (n. 7662.1/2007) con la quale veniva soppresso il Sub.6 della p.IIIa 634 cat.F/3 a sua volta costituito con Pratica n. SI0003048 del 13/01/2005 in atti dal 13/01/2005 SFUGGITA ALL'ACCATASTAMENTO(n. 71.1/2005)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta la conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi, in quanto il locale accessorio situato al p. 1° è suddiviso da pareti in muratura di laterizi in più ambienti. Non si procede all'aggiornamento della planimetria catastale poiché il bene è difforme anche al titolo edilizio abilitativo.

Intestazione catastale

- prop.1/1

3- Appartamento di civile abitazione sito in Casciano di Murlo, Via Gino Bari snc p.T
C.F.-F° 52, p.IIa 634,Sub. 22,23,24 (graffati), cat. A/2,cl.3,vani 3, sup.cat. mq. 61 R.€. 247,90

UTILITA' COMUNI

F°52, p.IIa 634,Sub. 28 B.C.N.C. ai Sub. 22 e 27 (passaggio comune)

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di DIVISIONE del 08/06/2007 Pratica n. SI0082586 in atti dal 08/06/2007 DIVISIONE (n. 7662.1/2007) con la quale veniva soppresso il Sub.6 della p.IIa 634 cat.F/3 a sua volta costituito con Pratica n. SI0003048 del 13/01/2005 in atti dal 13/01/2005 SFUGGITA ALL`ACCATASTAMENTO(n. 71.1/2005)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 , benché risultino ancora da completare le scale di accesso all'appartamento e da realizzare il ripostiglio sottoscala di pertinenza , si attesta la conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi.

Intestazione catastale

- prop.1/1

4- Appartamento di civile abitazione sito in Casciano di Murlo, Via Gino Bari snc p.T-1°
C.F.-F° 52, p.IIa 634,Sub. 25,26 (graffati), cat. A/2,cl.3,vani 4,5, sup.cat. mq. 83 R.€. 371,85

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di DIVISIONE del 08/06/2007 Pratica n. SI0082586 in atti dal 08/06/2007 DIVISIONE (n. 7662.1/2007) con la quale veniva soppresso il Sub.6 della p.IIa 634 cat.F/3 a sua volta costituito con Pratica n. SI0003048 del 13/01/2005 in atti dal 13/01/2005 SFUGGITA ALL`ACCATASTAMENTO(n. 71.1/2005)

Verifica conformità catastale

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

interni. Non si procede all'aggiornamento della planimetria catastale poiché il bene è difforme anche al titolo edilizio abilitativo.

Intestazione catastale

. prop.1/1

5- Area urbana sita in Casciano di Murlo, Via Gino Bari

C.F.-F° 52, p.IIa 634, Sub. 5, cat. F/1, mq. 1.350,00

L'unità immobiliare è stata costituita con del 13/01/2005 Pratica n. SI0003046 in atti dal 13/01/2005 CREAZIONE AREA URBANA (n.69.1/2005)

Verifica conformità catastale

Bene privo di planimetria catastale in quanto area urbana

Intestazione catastale

. prop.1/1

6- Laboratorio artigianale sito in Casciano di Murlo, Via Gino Bari snc p.S1

C.F.-F° 52, p.IIa 634,Sub. 2, cat. C/3,cl.1 , sup.cat. mq. 510, R.€. 669,54

UTILITA' COMUNI

F°52, p.IIa 634,Sub. 4 B.C.N.C. ai Sub. 2e 3 (resede)

L'unità immobiliare trae origine da denuncia per COSTITUZIONE del 11/06/1997 in atti dal 11/06/1997(n. A01159.1/1997)

Verifica conformità catastale

Poiché il bene è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso parziale e modifiche interne non portate a completamento, ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta la conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi .

Intestazione catastale

- , prop.1/1

7- Magazzino sito in Casciano di Murlo, Via Gino Bari snc p.S1

C.F.-F° 52, p.IIa 634,Sub. 3, cat. C/2,cl.4 , sup.cat. mq. 9, R.€. 6,51

UTILITA' COMUNI

F°52, p.IIa 634,Sub. 4 B.C.N.C. ai Sub. 2 e 3 (resede)

L'unità immobiliare trae origine da denuncia per COSTITUZIONE del 11/06/1997 in atti dal 11/06/1997(n. A01159.1/1997)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta la conformità della planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato dei luoghi in quanto il bene è oggetto di cambio di destinazione d'uso e modifiche interne non portate a completamento.

Intestazione catastale

-), prop.1/1

8- Abitazione di tipo popolare ubicata in Casciano di Murlo, Via della Pieve n.20 p.T-1°-2°

C.F.-F° 52, p.IIa 117 Sub. 5, cat. A/4,cl.3,vani 5,5 sup.cat. mq. 125,00 R.€. 335,70

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 31/07/1986 in atti dal 29/04/1991 FUSIONE CON PORZIONE RURALE (SUB 3) (n. 8564/1986) dell'immobile predecessore censito alla p.IIa 117 Sub.4 A/4 di vani 6,5 già censito alla data di impianto meccanografico .

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta che lo stato dei luoghi non è perfettamente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale , poiché al p.1° non è presente il tramezzo che separava la cucina dal disimpegno; al p.2° la finestra del

bagno è traslata in posizione verticale sopra al portoncino di ingresso all'abitazione mentre la finestra situata nel corridoio è di dimensioni inferiori rispetto a come rappresentata.

Non si procede all'aggiornamento della planimetria catastale poiché il bene è difforme anche al titolo edilizio abilitativo.

Intestazione catastale

- prop.1/1

9- Locale di deposito ubicato in Casciano di Murlo , Via Altiero Spinelli n.18 p. T.

C.F.-F° 52, p.IIa 117 Sub. 7, cat. C/2,cl.4, sup.cat. mq. 62 R.€. 38,11

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di variazione per FUSIONE del 31/07/1986 in atti dal 29/04/1991 (n.8567/1986) con la quale venivano soppressi gli immobili predecessori Sub. 1 e 2 della p.IIa 117 .

L'attuale consistenza trae origine da denuncia di variazione del 14/03/1996 in atti dal 14/03/1996 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. B00532.1/1996).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 si attesta la non perfetta conformità della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, poiché l'ambiente principale comunica con l'ingresso all'abitazione mediante scala a mattoni e varco di apertura non rappresentati in pianta. Nello stesso ambiente è presente una finestra non rappresentata in planimetria. Non si procede all'aggiornamento della planimetria catastale poiché il bene è difforme anche al titolo edilizio abilitativo.

Intestazione catastale

- E prop.1/1

3-INDICAZIONE ANALITICA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Beni di

C.F. F°52 p.IIa 634 Sub. 8 e 9 (graffati) cat. A/2

C.F.F° 52, p.IIa 634 , Sub. 12 e 13 (graffati) cat. A/2

E.I. Rg. 127/2022 Tribunale di Siena

C.F.F° 52, p.lla 634 , Sub. 22,23 e24 (graffati) cat. A/2

C.F.F° 52, p.lla 634 , Sub. 25 e 26 (graffati) cat. A/2

C.F.F° 52, p.lla 634 , Sub. 5, cat. F/1

Il compendio immobiliare pignorato è di proprietà

, per essere a questa pervenuto da _____ per _____

I Sigg. _____, ciascuno per i propri diritti in comunione legale
dei beni, vendevano a _____ tra maggiore consistenza una porzione di
fabbricato in corso di costruzione censita al C.F. F° 52 p.lla 634 Sub.6 ed un terreno
edificabile censito al C.F. F°52 p.lla 634 Sub.5 (cfr all.3)

Ai _____ da potere _____
per atto di compravendita a

rogito notaio Nappi di

Beni di |

C.F. F°52 p.lla 634 Sub. 2 cat. C/3

C.F.F° 52, p.lla 634 , Sub. 3 cat.C/2

C.F.F° 52, p.lla 634 , Sub.4 (B.C.N.C. ai Sub. 2 e 3))

Il compendio immobiliare pignorato è di proprietà

_____ ciascuno per i propri diritti in comunione legale dei beni, per essere pervenuta la
quota intera di proprietà nel regime di comunione legale dei beni a _____ da
potere _____

Beni di

C.F. F°52 p.lla 117 Sub. 5 cat. A/4

C.F.F° 52, p.lla 117 , Sub. 7 cat.C/2

Gli immobili sono in piena proprietà per essere lui pervenuti per
successione

1 risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in
, in virtù dell'atto di
concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Massimo
Pagano.

A E) la piena proprietà degli immobili era pervenuta per
atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Guiso di Montalcino in data 22.08.1957 rep.

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

-Iscrizione contro

) di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia
di mutuo fondiario, capitale €.730.000,00 totale €.1.460.000,00 della durata di anni 18 a
favore di

? contro

gravante per la quota di proprietà 1/1 sugli immobili ubicati in Comune di Murlo censiti al C.F. F° 52 , p.lla 634 Sub. 8 e 9 graffati; F° 52 p.lla 634 Sub.12 e 13 graffati ; F° 52 p.lla 634 Sub. 14 e 15 graffati; F° 52 p.lla 634 Sub. 22,23,24 graffati; F° 52 p.lla 634 Sub. 25 e 26 graffati; F° 52 Particella 634 Sub. 5; F° 52 p.lla 634 Sub. 2; F°52 p.lla 634 Sub. 3; F°52 p.lla 117 Sub. 5; F°52 p.lla 117 Sub. 7

N.B. A margine risulta:

* **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** derivante da restrizione
di beni del 21/12/2012 Notaio PAGANO MASSIMO Sede SIENA Numero di repertorio

Foglio 52 Particella 634 Subalterno 14 e 15 graffati (cfr all.6/a)

Spese di cancellazione €. 35,00

-Iscrizione contr

), capitale €.93.722,24 totale €.187.444,48, a favore di

), gravante per il diritto di proprietà 1/1 , sugli immobili situati in Comune di Murlo , censiti al C.F. di detto Comune
F°52, p.lla 634, Sub. 22,23,24 (graffati) cat.A/2 ; F°52, p.lla 634, Sub. 12,13 (graffati)cat.A/2 ; F°52, p.lla 634, Sub. 8,9 (graffati) cat.A/2 ; F°52, p.lla 634,Sub. 25,26 (graffati)cat.A/2 . (cfr all.6/b)

Spese di cancellazione €. 35,00

- Iscrizione contro F

di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
capitale €5.352,27 totale €9.000,00, a favore di A.

, gravante tra maggiore consistenza per il diritto di
proprietà 1/1 , sugli immobili situati in Comune di Murlo (SI), censiti al C.F. di detto
Comune

F°52, p.IIa 634, Sub. 5, EU; F°52 p.IIa 634 Sub. 8 e 8 (graffati)A/2; F°52, p.IIa 634 Sub. 12
e 13 (graffati) A/2; F°52, p.IIa 634, Sub. 22,23,24 (graffati) cat.A/2 ; F°52, p.IIa 634,Sub.
25,26 (graffati)cat.A/2 ;

e per il diritto di proprietà quota 8/9 , sull' immobile situato in Comune di Murlo (SI),
censito al C.F. di detto Comune F°52, p.IIa 634, Sub.29 ,E.U.(cfr all.6/c)

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

-Iscrizione contro

di ipoteca
conc.amministrativa/riscossione derivante da RUOLO , capitale € 48.557,80 totale
€97.115,60, a favore di

, gravante per il diritto di proprietà 1/1 , tra maggiore consistenza sugli immobili situati in
Comune di Murlo , censiti al C.F. di detto Comune

F°52, p.IIa 634, Sub. 22,23,24 (graffati) cat.A/2 ; F°52, p.IIa 634, Sub. 12,13
(graffati)cat.A/2 ; F°52, p.IIa 634, Sub. 8,9 (graffati) cat.A/2 ; F°52, p.IIa 634,Sub. 25,26
(graffati)cat.A/2 . (cfr all.6/d)

Spese di cancellazione € 35,00

-Trascrizione contro

per verbale di pignoramento immobili a favore di

, gravante per il
diritto di proprietà 1/1 , sugli immobili situati in Comune di Murlo (SI), censiti al C.F. di detto
Comune

F°52, p.IIa 634,Sub. 8 e 9 (graffati)cat.A/2

F°52, p.IIa 634,Sub. 12 e 13 (graffati)cat.A/2

F°52, p.IIa 634,Sub. 22,23,24 (graffati)cat.A/2

F°52, p.IIa 634,Sub. 25,26 (graffati)cat.A/2

F°52, p.IIa 634,Sub. 5 cat.F/1

-contro

i
3 , gravante per il
diritto di proprietà indiviso di ½ ciascuno, sugli immobili situati in Comune di Murlo (SI),
censiti al C.F. di detto Comune

F°52, p.IIa 634,Sub. 2 cat.C/3

F°52, p.IIa 634,Sub. 3 cat.C/2

-contro

, gravante per
il diritto di proprietà 1/1, sugli immobili situati in Comune di Murlo (SI), censiti al C.F. di
detto Comune

F°52, p.IIa 117,Sub. 5 cat.A/4

F°52, p.IIa 117,Sub. 7 cat.C/2

(cfr all.6/e)

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

€. 35 per la tassa ipotecaria.

-Trascrizione contro

per verbale di pignoramento immobili a favore di

-contro

, gravante per il diritto di proprietà indiviso di ½ ciascuno, sull'Ente Comune sito in Comune di Murlo (SI), censito al C.F. di detto Comune

F°52, p.IIa 634,Sub.4 –Ente Comune

(cfr all.6/f)

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

€ . 35 per la tassa ipotecaria.

5-VINCOLI SOVRAORDINATI

Gli immobili sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- Zona Sismica ;

- Aree protette ex L. 52/82 e delibera del Consiglio Regionale Toscana n.296/1988 TIPO A;

- Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, art. L4 - L5 del P.T.C.P.

6- COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Gli immobili pignorati sono costituiti da un fabbricato terra tetto situato in Via della Pieve ove insistono una abitazione ed un magazzino a questa collegato e da un compendio immobiliare situato in Via Gino Bari costituito da porzione di fabbricato ove insistono quattro appartamenti finiti al grezzo , un ex laboratorio artigianale ed da attigua area edificabile.

Valutata la consistenza dei beni , il loro stato conservativo generale , le difformità edilizie presenti nel fabbricato di Via Gino Bari nonché i lavori necessari al completamento delle unità immobiliari che ivi insistono ed alla realizzazione di un nuovo fabbricato all'interno dell'area edificabile attigua, ai fini di vendita si ritiene propedeutica la composizione di N.2 LOTTI come segue:

LOTTO N.1

Piena proprietà di compendio immobiliare situato in Comune di Murlo, fraz. Casciano, composto da un appartamento di tipo popolare ai p.T-1°-2° di Via della Pieve n.20 e da un magazzino al p.T di Via Altero Spinelli n.18

Il tutto censito al C.F. del Comune di Murlo

-F° 52, p.IIa 117 Sub. 5, cat. A/4,cl.3,vani 5,5 sup.cat. mq. 125,00 R.€. 335,70

-F° 52, p.IIa 117 Sub. 7, cat. C/2,cl.4, sup.cat. mq. 62 R.€. 38,11

Intestati:

· , prop.1/1

LOTTO N.2

- a) Piena proprietà di compendio immobiliare in corso di ristrutturazione, posto al p.S1 di più ampio fabbricato sito in Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via Gino Bari s.n.c., composto da laboratorio artigianale , locale di deposito e scoperto a comune.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Murlo

-F° 52, p.IIa 634,Sub. 2, cat. C/3,cl.1 , sup.cat. mq. 510, R.€. 669,54

-F° 52, p.IIa 634,Sub. 3, cat. C/2,cl.4 , sup.cat. mq. 9, R.€. 6,51

-F°52, p.IIa 634,Sub. 4 B.C.N.C. ai Sub. 2e 3 (resede)

Intestati:

·

·

- b) Piena proprietà di n.4 appartamenti finiti al grezzo situati ai p.T e 1° di più ampio fabbricato posto in Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via Gino Bari e di attigua area edificabile.

Il tutto censito al C.F. del Comune di Murlo

-F° 52, p.IIIa 634, Sub. 5, cat. F/1, mq. 1.350,00;

-F°52, p.IIIa 634,Sub.8 e 9 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 4, sup.tot.mq.76, R.€. 330,53

Via Gino Bari n.29 p.T-1°;

-F°52, p.IIIa 634,Sub.12 e 13 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 3,5, sup.tot.mq.79, R.€. 289,22,

Via Gino Bari n.25 p.T-1°;

-F°52, p.IIIa 634,Sub.22,23,24 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 3, sup. tot. mq. 61, R.€. 247,90

Via Gino Bari s.n.c. p.T;

-F°52, p.IIIa 634,Sub.25,26 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 4,5, sup. tot. mq. 83, R.€. 371,85

Via Gino Bari s.n.c. p.T-1°

Intestati:

, prop.1/1

7-LOTTO N.1

Piena proprietà di compendio immobiliare situato in Comune di Murlo, fraz. Casciano, composto da un appartamento di tipo popolare ai p.T-1°-2° di Via della Pieve n.20 e da un magazzino al p.T di Via Altero Spinelli n.18

Descrizione catastale

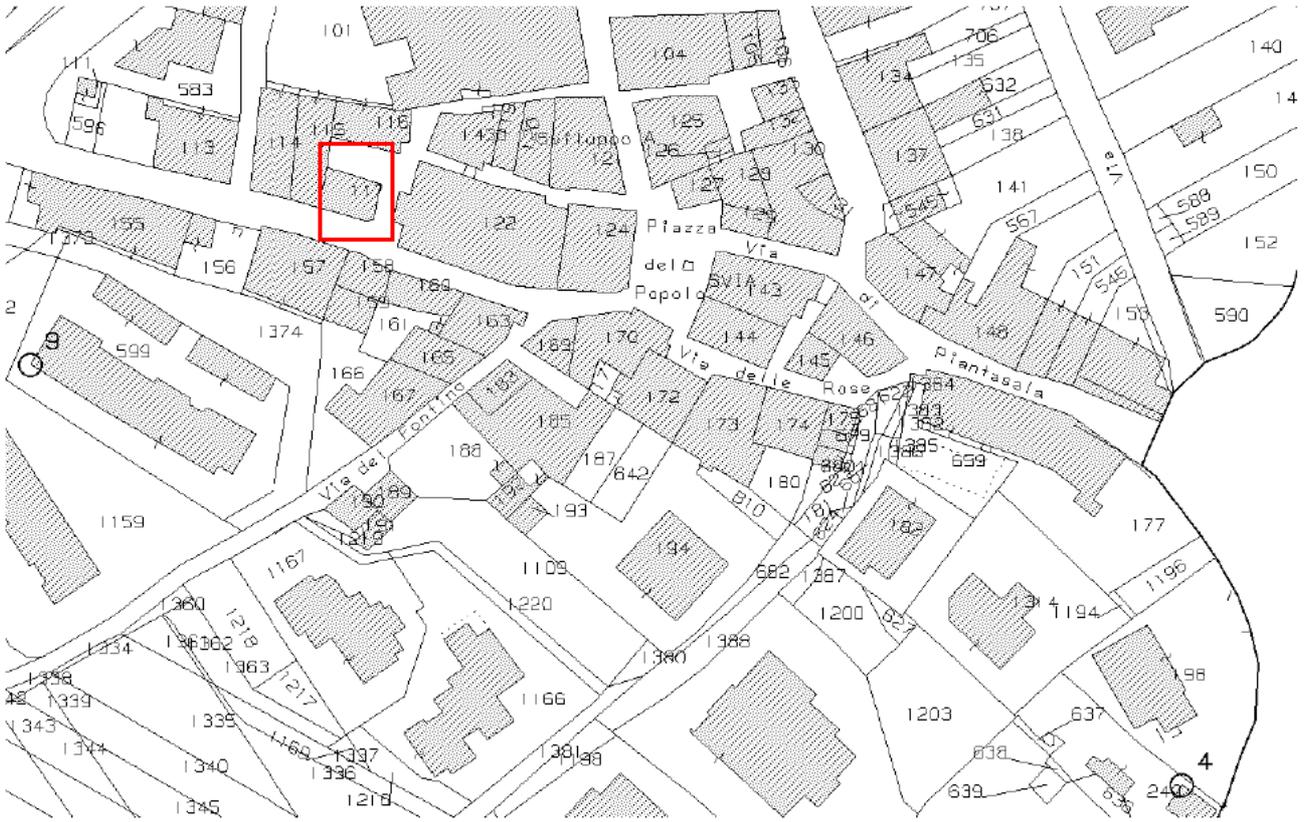
C.F. Comune di Murlo

-F° 52, p.IIIa 117 Sub. 5, cat. A/4,cl.3,vani 5,5 sup.cat. mq. 125,00 R.€. 335,70

-F° 52, p.IIIa 117 Sub. 7, cat. C/2,cl.4, sup.cat. mq. 62 R.€. 38,11

Confini

Viabilità pubblica su tre lati, fabbricato F° 52 p.IIIa 115, s.s.a.



Estratto di mappa catastale F°52 p.Ila 117



Ortofoto

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Alle ore 9,30 del 12.07.2023 avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano , incaricato dal custode I.V.G., la sottoscritta si è recata in Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via della Pieve n.20 ed ha effettuato accesso alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Sul posto era presente _____ ; ivi residente stabilmente. (cfr all.1)

Contesto

Il complesso immobiliare occupa totalmente un edificio di remota costruzione situato nel centro storico del paese di Casciano di Murlo , frazione distante circa 9 km dal capoluogo Vescovado di Murlo , ove hanno sede tra l'altro la casa comunale , le scuole elementari e medie .

Il centro abitato, prossimo al valico del Rospatoio, sorge in collina a circa 452 mt. sul livello del mare ed è circondato da ameno paesaggio ricco di siti di notevole interesse storico e culturale .

Casciano dista circa 32 km dalla città di Siena raggiungibile sia con mezzi di trasporto pubblico che in auto passando dalla panoramica S.P. 46 meglio conosciuta come "Strada delle Ville" o dalla S.S. 223 Siena-Grosseto .

In paese sono presenti la scuola materna, farmacia, ambulatorio medico, negozi di prima necessità ed istituti bancari , tutti comodamente raggiungibili a piedi.

A circa 100 mt. di distanza dal fabbricato di interesse è situato un ampio parcheggio pubblico.

Descrizione del fabbricato

L'edificio costituisce appendice sud est di più ampio agglomerato al quale rimane adeso sul lato ovest .

Si tratta di una struttura a pianta rettangolare elevata su tre piani fuori terra , realizzata in muratura di pietra e mattoni, con solai in ferro e laterizi e legname e laterizi, copertura a falde inclinate in legname e laterizi, dotata di soprastante manto in tegole e coppi toscani, canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera.

La facciata ovest rimane adesa ad altro fabbricato mentre le facciate nord, est e sud sono libere , rivestite con intonaco cementizio ed affacciano su strada lastricata e/o piazzette a scarso transito veicolare.

Si evidenzia che l'edificio è dotato di catene di acciaio come attestano le parti terminali visibili nelle facciate, interessate altresì da attraversamento di cavi elettrici.

Stato conservativo

La struttura versa complessivamente in pessimo stato conservativo ed abbisogna di interventi di manutenzione straordinaria quali rifacimento del tetto, dal quale penetrano abbondanti infiltrazioni d'acqua meteorica all'interno dell'abitazione, rifacimento dell'intonaco di facciata attualmente in distacco e rifacimento-consolidamento del terrazzo con aggetto a sud, situato al p.1° dell'edificio.

Descrizione delle singole unità immobiliari

1-Appartamento di tipo popolare situato ai p.T-1°-2° dell'edificio di Via della Pieve n.20 , fraz. Casciano, Comune di Murlo (SI)

C.F. Comune di Murlo

F° 52, p.lla 117 Sub. 5, cat. A/4,cl.3,vani 5,5 sup.cat. mq. 125,00 R.€ 335,70

L'appartamento avente sviluppo su tre piani fuori terra (oltre soffitta), dispone di accesso dal civico 20 di Via della Pieve ed è così composto:

al p.T ingresso e vano scala; al p.1° disimpegno, soggiorno,cucina con terrazzo e camera da letto ; al p.2° corridoio, tre camere da letto e bagno.

Calcolo della superficie commerciale

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

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

della superficie del terrazzo scoperto computata al 25%

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
ingresso e scala	3,75				
P.1°					
disimpegno	1,12	2,90			
soggiorno	21,20	2,90			
cucina	11,00	2,90			
camera	11,10	2,87			
P.2°					
corridoio	7,00	2,55			
bagno	4,81	2,42			
camera	12,27	2,54			
camera	14,28	2,50			
camera	8,56	2,50			
Sommano			124,00	1,00	124,00
terrazzo	2,50			0,25	0,62
S.C. Totale					124,62

Arrotondata per eccesso a **mq. 125,00**

Finiture interne e impianti

Dal portoncino di accesso situato al p.T di Via della Pieve si entra in un piccolo ingresso ove insistono la porta di comunicazione con l'attiguo magazzino ed il vano scala che approda al p.1° .

Al p.1° insiste un disimpegno che immette ad una camera da letto ed al soggiorno dal quale diparte una seconda rampa di scale che raggiunge il p.2° . Il soggiorno comunica con la cucina dotata di terrazzo scoperto.

Al p.2° dal pianerottolo caposcala si accede ad un lungo corridoio sul quale affacciano tre camere da letto ed un bagno ove insiste un'ultima rampa che raggiunge il sottotetto non abitabile.

L'appartamento presenta pavimenti in mattonelle di graniglia, ceramica e cotto, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimenti di bagno e cucina in mattonelle di ceramica.

Il servizio igienico è finestrato e completo di w.c. lavabo e piatto doccia.

Il portoncino di accesso al p.T. è in legno, le finestre in legno e vetro semplice in parte oscurate da persiane in legno, porte interne in legno e/o legno e vetro. Il vano scala presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. I gradini sono rivestiti in lastre di cemento.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

adduzione idrica da acquedotto comunale con contatore autonomo, scarichi fognari allacciati al collettore comunale; impianto elettrico autonomo non conforme realizzato in parte sottotraccia ed in parte a canaletta esterna; impianto di riscaldamento assente, produzione acs con boiler elettrico allocato nel bagno e boiler elettrico allocato in cucina; gas cucina alimentato da bombola gpl; antenna TV.

Stato di manutenzione: immobile usato con finiture ed impianti in condizioni fatiscenti.

Stato d'occupazione: appartamento abitato dal proprietario debitore ivi residente stabilmente.

2-Magazzino ubicato al p.T. di Via Altero Spinelli n.18 fraz. Casciano, Comune di Murlo (SI)

C.F. Comune di Murlo

F° 52, p.lla 117 Sub. 7, cat. C/2,cl.4, sup.cat. mq. 62 R.€. 38,11

Il magazzino avente accesso carrabile dal civico 18 di Via Altero Spinelli e comunicante con l'ingresso dell'appartamento situato al n.20 di Via della Pieve, è composto da due ambienti comunicanti e da un ripostiglio sottoscala.

L'ambiente principale della s.u. di mq.19,50 ed h. 3,11 mt. consta di pavimento in mattonelle di clinker, pareti intonacate e rivestite con mattonelle di ceramica, soffitto intonacato e tinteggiato, porta di accesso a saracinesca metallica, porte secondarie in legno, finestra in ferro e vetro

Il secondo ambiente della s.u. di mq. 20,80 ed h. 3,38 mt. consta di pavimento in parte a mattoni ed in parte in terra battuta, pareti intonacate ed in parte rivestite con mattonelle di ceramica, soffitto in legname e laterizi, finestre in ferro e vetro.

Sono presenti :adduzione idrica con contatore autonomo, scarichi fognari allacciati al collettore comunale , impianto elettrico autonomo non conforme alla normativa vigente .

Stato di manutenzione:l'unità immobiliare versa in pessimo stato manutentivo con finiture ed impianti datati

Stato d'occupazione: immobile utilizzato dal proprietario debitore

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale del magazzino è data dalla superficie utile, compresi i divisori interni e muri perimetrali (fino allo spessore di cm 50).

Essendo collegato all'abitazione e con caratteristiche assimilabili ad un garage , la superficie commerciale dell'unità immobiliare viene adeguata al coefficiente di rapporto mercantile del 50% per poi essere sommata a quella dell'unità abitativa.

Destinazione	S.U. mq.	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
magazzino	19,50	3,11			
magazzino	20,80	3,38			
rip. sottoscala	2,00	3,00			
TOTALE S.C.			62,00	0,50	Mq. 31,00

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSO IMMOBILIARE

Abitazione + magazzino = mq. **156,00**

ONERI CONDOMINIALI

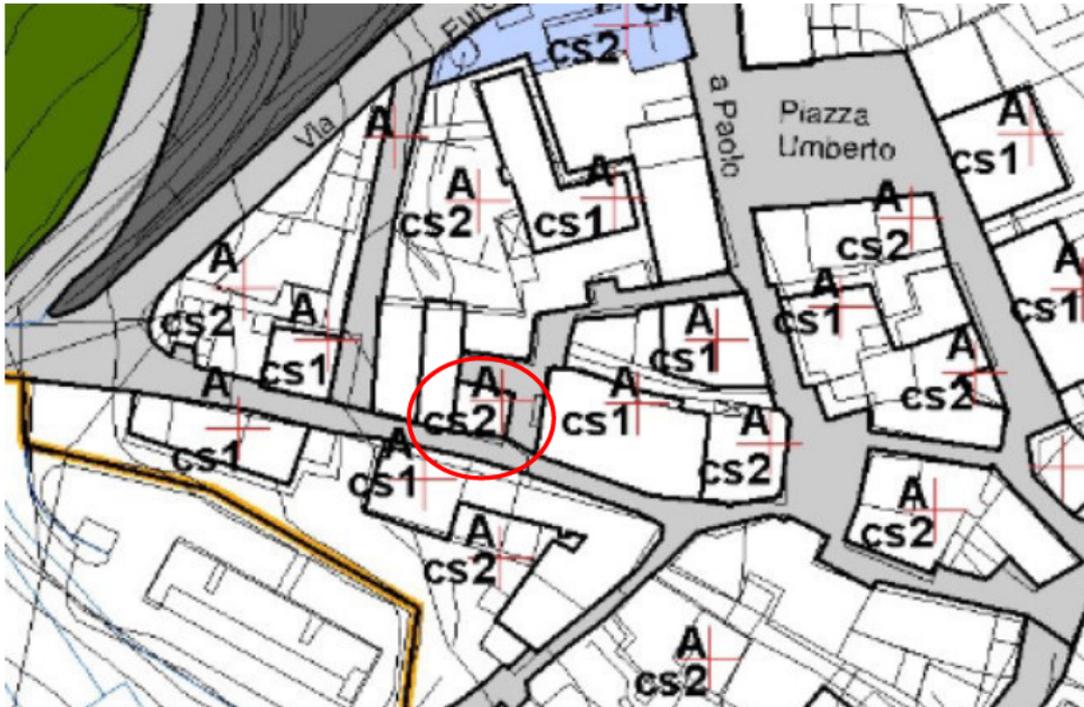
Si tratta di unica proprietà terra-tetto libera da oneri condominiali.

VINCOLI SOVRAORDINATI

L'immobile non è gravato da vincoli sovraordinati .

ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico comunale, il fabbricato ricade in Zona A di cui all'Art.21 delle N.T.A con intervento ammesso di tipo CS2 di cui agli art.36 e 38 delle N.T.A



Estratto regolamento urbanistico

Art. 21 Zona A

1. Le zone A corrispondono alle parti di territorio nelle quali il processo di costruzione urbana è sostanzialmente terminato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse. In linea generale tali zone sono soggette prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato adeguamento alle esigenze degli abitanti e delle loro attività.
2. Destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici. E' vietata la costruzione e la destinazione di locali esistenti ad attività insalubri di prima classe.
3. Modalità d'intervento: piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, intervento edilizio diretto.
4. Il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali dei piani terra o di parte degli stessi inferiore a 80 mq. di superficie netta è consentito solo se destinato ad incrementare la superficie utile complessiva delle unità immobiliari residenziali del piano o dei piani superiori e se collegata direttamente con gli stessi.

Art. 36 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (in riferimento all art.4 della L.R. 52/99)

- d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono:
- d1 - ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
 - d2 - la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Art. 38

3. cs2 - conservazione di tipo 2: interventi di ristrutturazione edilizia limitati agli interventi del tipo d1 e d2 così come definiti al precedente art. 36 con le seguenti precisazioni:

- a) gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio;
- b) gli interventi di completamento e di finitura degli edifici esistenti potranno comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento, consolidamento e di sostituzione, mentre gli interventi di nuova realizzazione saranno limitati ai soli elementi complementari interni,
- c) gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie netta dei pavimenti, la quota degli orizzontamenti e della copertura;
- d) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili potranno comportare aggiunte ai volumi esistenti solo per consentire gli spostamenti in verticale dei disabili in mancanza di possibili soluzioni alternative all'interno degli edifici e comunque se compatibili con gli elementi tipologici e formali. L'eventuale adeguamento delle dimensioni dei servizi igienici per i disabili deve essere realizzato all'interno degli edifici senza alterarne i volumi;
- e) per quanto riguarda gli interventi di frazionamento degli edifici residenziali valgono le stesse disposizioni di cui alla lettera e) dell'art. 37 precedente;
- f) potranno essere effettuati interventi di riapertura di porte e finestre esterne tamponate, anche con parziale modifica di forma, dimensioni e posizione. E' consentita altresì l'apertura di nuove finestre e/o porte esclusivamente nella misura minima sufficiente a rendere abitabile o agibile, ai sensi delle attuali disposizioni normative, parti dell'immobile e se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso. Tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari e in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori;
- g) gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi.

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Murlo, mediante accesso agli atti edilizi è emerso che il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967 e che successivamente , l'abitazione ed il magazzino sono stati oggetto di:

a) Concessione Edilizia in sanatoria N. 2788/86 rilasciata dal Sindaco del Comune di Murlo al § _____ o in data 22.06.1995 per modifiche interne all'appartamento e tamponamento di una finestra ; apertura di una porta nel vano ad uso magazzino

Autorizzazione di Abitabilità/agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Murlo al Sig. _____ in pari data .

b) DIA N.15/96 del 12.02.1996 presentata da _____ per demolizione celle frigorifere nel magazzino censito al C.F. F°52 p.lla 117 Sub.7

Difformità edilizie

Dal confronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitanti e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità edilizie:

a)Abitazione

p.T. ingresso : apertura di varco di comunicazione con attiguo magazzino su parete divisoria interna;

p.1° cucina(attuale soggiorno):demolizione del tramezzo che separava la cucina dal disimpegno;

p.2° corridoio :finestra di dimensioni inferiori rispetto a come rappresentata; bagno:finestra traslata in proiezione verticale sopra al portoncino di ingresso all'abitazione

b)magazzino

l'ambiente principale comunica con l'ingresso all'abitazione mediante scala a mattoni e varco di apertura non rappresentati in pianta. Nello stesso ambiente è ancora presente la finestra dichiarata tamponata nel condono edilizio n.2788/86

Sanabilità delle difformità edilizie accertate

Le modifiche accertate, potranno essere oggetto di sanatoria edilizia mediante inoltro alla pubblica amministrazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. T. n.65/2014

Stante la natura delle irregolarità accertate si ipotizza che la pubblica amministrazione possa irrorare la sanzione minima prevista in € 1.000,00.

A detti importi vengono aggiunti €. 60,00 di diritti di segreteria , le spese tecniche necessarie all'istruttoria della pratica edilizia e successive denunce di variazione catastale ipotizzabili in complessive €. 2.500,00 .

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per addivenire al più probabile valore commerciale del compendio immobiliare in regime di libero mercato, la scrivente ha 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 e riconducibili allo stesso segmento di mercato , reperite dalle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio di Murlo

Dalle indagini esperite sono stati individuati due immobili comparabili situati nelle immediate vicinanze del subject:

1. - Via A. Spinelli, terra tetto da ristrutturare libero su tre lati composto da abitazione su due livelli (1° e 2°) di mq. 150 circa composta da sei locali e due bagni con garage –magazzino e cantine di mq. 62,00 al p.T. Tetto recentemente rifatto.

S.C. mq. 183,00 richiesta €. 119.000,00

2-

Via Piantasala, palazzo su tre piani da ristrutturare. Al p.T. magazzino e cantine ; al p.1° soggiorno, bagno, due accessori e cucina; al p.2° ripostiglio,disimpegno, due camere bagno e accesso a mansarda abitabile.

S.C. mq. 230,00. Richiesta €. 119.000,00

Effettuato il raffronto con i comparabili presi a confronto ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone , il prezzo di vendita del subject in condizioni di libero mercato è determinato in **€. 76.000,00** (cfr all. 7/e)

Adeguamenti

Come descritto al paragrafo “ *Accertamenti urbanistici*” il compendio immobiliare è inficiato da irregolarità edilizie per sanare le quali si ipotizza un costo complessivo di circa €. 3.500,00. Detto importo viene quindi decurtato dal valore di mercato :

€. 76.000,00-€. 3.500,00 =€. 72.500,00

Per assenza di garanzie vizi occulti e condizioni di vendita coatta, si ritiene infine congruo sottoporre il valore di mercato all’abbattimento forfetario del **10%**

€.72.500,00-10% =€. 65.250,00 arrotondato per difetto a **€. 65.000,00**

Il valore del Lotto di vendita è determinato in €. 65.000,00 (dicansi euro sessantacinquemila,00)

8-LOTTO N.2

a) Piena proprietà di compendio immobiliare in corso di ristrutturazione, posto al p.S1 di più ampio fabbricato sito in Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via Gino Bari s.n.c., composto da laboratorio artigianale , locale di deposito e scoperto a comune.

Descrizione catastale

C.F. del Comune di Murlo:

-F° 52, p.IIa 634,Sub. 2, cat. C/3,cl.1 , sup.cat. mq. 510, R.€. 669,54

-F° 52, p.IIa 634,Sub. 3, cat. C/2,cl.4 , sup.cat. mq. 9, R.€. 6,51

-F°52, p.IIa 634,Sub. 4 B.C.N.C. ai Sub. 2e 3 (resede)

b) Piena proprietà di n.4 appartamenti finiti al grezzo situati ai p.T e 1° di più ampio fabbricato posto in Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via Gino Bari e di attigua area edificabile.

Descrizione catastale

C.F. del Comune di Murlo:

-F° 52, p.IIa 634, Sub. 5, cat. F/1, mq. 1.350,00;

-F°52, p.IIa 634,Sub.8 e 9 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 4, sup.tot.mq.76, R.€. 330,53

Via Gino Bari n.29 p.T-1°;

-F°52, p.IIa 634,Sub.12 e 13 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 3,5, sup.tot.mq.79, R.€. 289,22,

Via Gino Bari n.25 p.T-1°;

-F°52, p.IIa 634,Sub.22,23,24 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 3, sup. tot. mq. 61, R.€. 247,90

Via Gino Bari s.n.c. p.T;

-F°52, p.IIa 634,Sub.25,26 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 4,5, sup. tot. mq. 83, R.€. 371,85

Via Gino Bari s.n.c. p.T-1°

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Alle ore 11,00 del 12.07.2023 avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano , incaricato dal custode I.V.G., la sottoscritta si è recata in Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via Gino Bari ed ha effettuato accesso alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Sul posto era presente il

Ulteriori sopralluoghi sono stati effettuati in data 04.06.2024 e 11.06.2024 alla presenza del €

Descrizione del fabbricato già edificato

Il compendio immobiliare costituisce porzione di un edificio con attigua area edificabile ubicati lungo Via Gino Bari, zona residenziale sud ovest dell'abitato di Casciano di Murlo (SI) prevalentemente costituita da villette mono / bifamiliari e palazzine con max. 4/6 appartamenti e numero di piani compreso tra due e tre.

La zona residenziale è molto tranquilla e dista poche centinaia di metri dal centro storico del paese ove sono presenti negozi di prima necessità , diverse strutture ricreative, scolastiche e sanitarie.

La p.lla 634 del F°52 si compone di due lotti edificabili.

Nel lotto n.1 della lottizzazione (immobile già edificato) lo strumento urbanistico dell'epoca prevedeva i seguenti parametri urbanistici:

$Rc = 20\%$ $lf = 1$ mc/mq $H max = m. 7,5$

corrispondenti a superficie coperta max. mq. 408,60 e volume mc. 2043,00.

Nel Lotto n.2 , costituito dall'area edificabile rappresentata al F°52 p.lla 634 Sub.5 la volumetria max prevista corrispondeva a mc. 1.348,00.

In base alla documentazione versata in atti presso il Comune di Murlo la volumetria realizzata nel Lotto n.1 si attesta in mc. 2.071,83, conseguentemente il volume max edificabile per il Lotto n.2 si attesta oggi in mc. 1.319,17

Come documentato dagli atti edilizi depositati al Comune di Murlo, il fabbricato che insiste nel Lotto n.1 della lottizzazione è stato realizzato a più riprese in oltre un trentennio. La prima concessione edilizia risale infatti al 1980.

Nel 1982 venivano dichiarati ultimati e collaudati i lavori necessari alla realizzazione della struttura portante dell'immobile, con sviluppo su tre livelli di piano S1-T-1° , costituita da pilastri e travi di cemento armato, solai in c.a. e laterizi, scale di collegamento interne , terrazzi e tetto in cemento armato e laterizi . Nel 1984 veniva rilasciato il permesso d'uso del piano S1 , destinato a laboratorio per carni suine .

Le opere necessarie al completamento dei piani T e 1° hanno avuto inizio nel 2005 e si sono protratte sino al 2008 . Nell'anno 2009 hanno avuto inizio gli interventi di ristrutturazione dell'intero p.S1 del fabbricato , volti al cambio di destinazione d'uso per realizzazione di due appartamenti ed un magazzino. Detti lavori non sono stati completati.

Cinque dei nove appartamenti che insistono ai p.T e 1° del fabbricato sono stati dichiarati abitabili mentre gli altri quattro (oggetto di procedura) sono stati dichiarati finiti al grezzo.

Attualmente l'edificio che insiste nel Lotto n.1 risulta così suddiviso:

al p.S1 insistono un laboratorio ed un locale di deposito (in corso di ristrutturazione) con relativo scoperto di pertinenza a comune;

ai piani T-1° insistono complessivamente 9 appartamenti (di cui n.4 finiti al grezzo), dotati di relativi scoperti di pertinenza esclusiva.

Tra gli spazi scoperti del fabbricato insiste un'area urbana della superficie di mq. 47,00 censita al F°52 p.IIIa 634 Sub.29 ,

Nell' area (non colpita da pignoramento immobiliare) sono allocati gli armadietti dei contatori acqua, luce e gas a servizio degli appartamenti posti ai p.T-1° del fabbricato.

Evidentemente lo scoperto è gravato da servitù per destinazione del padre di famiglia a favore delle unità immobiliari che insistono nell'edificio, benché tale servitù non risulti costituita formalmente.

L'immobile presenta struttura portante in pilastri e travi di cemento armato, solai in c.a. e laterizi e/o ferro e laterizi, scale di collegamento interne in c.a. e muratura di laterizi, terrazzi in c.a. e ringhiera metallica o setti in c.a. , scale esterne in ferro, tetto in cemento armato e laterizi con soprastante guaina impermeabilizzante e manto in tegole e coppi, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le murature perimetrali sono composte da bozze di pietra stuccata lato esterno, interposto pannello coibentante e laterizi forati lato interno.

Le facciate, libere su tutti i lati, sono finite in bozze di pietra stuccate a faccia vista fatta eccezione per la facciata ovest piano S1 che in parte presenta l'originaria tamponatura a mattoni stuccati a faccia vista.

I prospetti aggettano a nord ed a ovest verso resede privato Sub. 4 della p.lla 634, a sud verso area edificabile Sub.5 della p.lla 634, ad est su scoperti pertinenziali degli appartamenti confinanti con Via G. Bari.

Gli appartamenti posti ai p.T-1° hanno accesso pedonale e carrabile dal prospetto est del fabbricato mediante passaggio dai relativi scoperti di pertinenza situati a quota di Via Gino Bari .

Le unità immobiliari che insistono al p. S1 hanno accesso carrabile e pedonale dalla strada comunale che termina lungo il lato sud di confine della p.lla 634.

Ulteriore accesso pedonale allo scoperto di pertinenza dei Sub.2 e 3 (Sub.4) è costituito da una scala esterna che raggiunge l'area urbana sub. 29 ove insistono gli armadietti dei contatori utenze del fabbricato (acqua, luce e gas) e da questa Via Gino Bari.

Stato manutentivo

La struttura versa in condizioni mediocri sia a causa della prolungata interruzione dei lavori di completamento, sia per l'assenza di regolari opere di manutenzione alle parti comuni. Come meglio attestano gli scatti fotografici allegati , le facciate sono interessate da lesioni superficiali orizzontali e verticali dovute presumibilmente sia ad assestamenti e ritiri della malta di allettamento interposta tra materiali diversi (pietra e mattoni) sia ad assestamento del sottosuolo .

L'aggetto di gronda del tetto e l'intradosso della soletta dei terrazzi presentano vaste zone di distacco del conglomerato cementizio ed ossidazione dei ferri d'armatura .

La guaina di impermeabilizzazione apposta all'estradosso dei due lastrici solari di testa (lato nord e lato sud p.T.) è lacerata.

Conseguentemente le acque meteoriche penetrano negli ambienti posti al p.S1 che risultano seriamente danneggiati.

Lungo la facciata ovest è situato un discendente pluviale al quale è raccordato il tubo di scarico delle acque meteoriche del terrazzo posto al p.T.

In facciata , sotto al punto di raccordo tra le due tubazioni di scarico ed all'intradosso della soletta del terrazzo attiguo è presente una ampia macchia di umidità indice di infiltrazioni per sversamento da acqua meteorica . Infine si evidenzia un incipiente deterioramento dei laterizi che compongono parte del rivestimento della facciata sud (p.S1) .

Per quanto sopra esposto, oltre alle opere necessarie al completamento delle unità immobiliari pignorate sarà opportuno effettuare interventi di manutenzione straordinaria che coinvolgano sia le stesse , sia le parti a comune dell'edificio.

ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non è costituito in condominio ed è privo di tabella dei millesimi generali di proprietà.

VINCOLI SOVRAORDINATI

La p.lla 634 del F°52 ricade in area sottoposta a :

- Zona Sismica ;
- Aree protette ex L. 52/82 e delibera del Consiglio Regionale Toscana n.296/1988 TIPO A;
- Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, art. L4 - L5 del P.T.C.P.

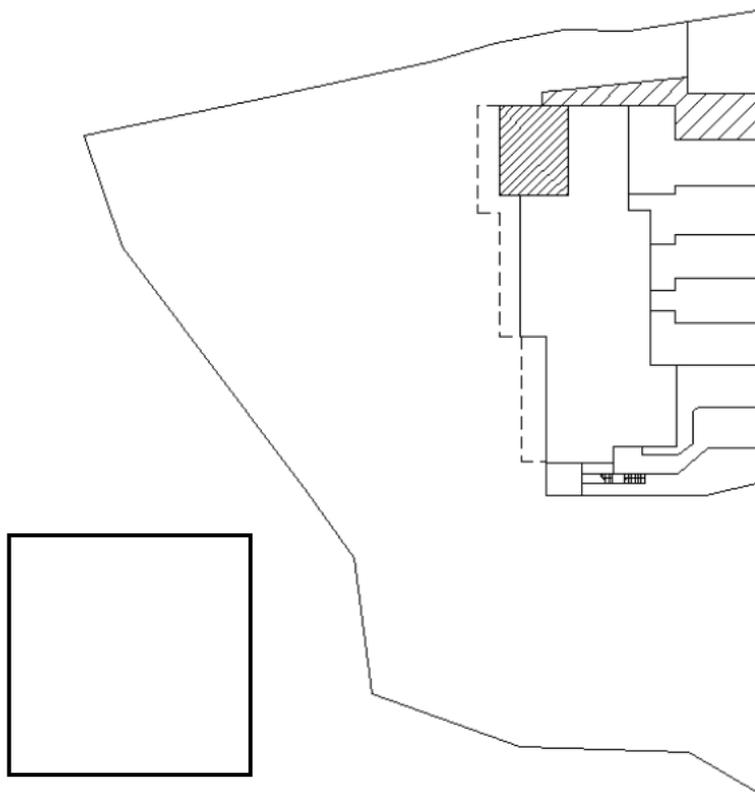
Descrizione delle singole unità immobiliari pignorate

1- Piena proprietà di appartamento di civile abitazione finito al grezzo posto ai p.T-1° del fabbricato ubicato in Casciano di Murlo, Via Gino Bari n.29

Descrizione catastale

C.F. Comune di Murlo

F°52, p.lla 634,Sub.8 e 9 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 4, sup.tot.mq.76, R.€. 330,53



Estratto elaborato planimetrico p.lla 634 Sub.8 e 9 (graffati)



Ortofoto

L'unità immobiliare insiste ai p.T e 1° del fabbricato ed è composto da : p.T soggiorno-K, disimpegno, camera, bagno, rip. sottoscala e terrazzo; p.1° locale accessorio, sottotetto e terrazzo. Completano la consistenza immobiliare il resede esclusivo della superficie di mq. 30,00 circa ed il lastrico solare di accesso di mq. 36,00

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell' U.I. 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.media minima inferiore a ml. 2,40 computata al 35%
- 3- della superficie dei terrazzi computata nella misura del 25%
- 4- della superficie del resede di pertinenza , computata nella misura del 15% fino alla SUN dell'appartamento e nella misura del 2% per la superficie eccedente detto limite

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno-K	20,88	h.2,70			
2)camera	13,77	h.2,70			
3)bagno	3,50	h.2,70			
4)disimpegno	2,93	h.2,70			
5)scala	3,20				
Somma parziale	44,28		53,00	1,00	53,00
P.1°					
6)loc. accessorio	30,00	h.m.2,10	32,00	0,35	11,20
7)Terrazzo p.T	16,80		17,00		
8)Lastrico solare p.T	36,00		36,00		
9)Terrazzo p.1°	2,70		2,70		
Somma parziale			55,70	0,25	13,92
10)resede	30,00		30,00	0,15	4,50
TOTALE S.C.					Mq. 82,62

Arrotondata per eccesso a **mq. 83,00**

Finiture interne

L'appartamento presenta finiture al grezzo.

I pavimenti sono costituiti da massetto di sottofondo, le pareti ed i soffitti sono intonacati .
 Il portoncino di accesso ad un'anta è in pvc, le finestre e le porte finestre sono in legno e vetrocamera.

I terrazzi constano di pavimentazione cementizia , guaina impermeabilizzante e sono perimetrati da ringhiera metallica da completare nel terrazzo situato al p.T. lato ovest .

Impianti

Impianto elettrico predisposto con cavi già canalizzati all'interno delle forassiti.

E.I. Rg. 127/2022 Tribunale di Siena

Impianto di riscaldamento predisposto con tubazioni distribuite a pavimento ed a parete .
Tubazioni idriche e di scarico predisposte.

Il vano per alloggio contatori è situato nell'armadietto in muratura che insiste nell'area urbana Sub. 29 della p.lla 634 intestata alla società debitrice per 8/9 , non oggetto di pignoramento immobiliare , da intendersi gravata da servitù per destinazione del padre di famiglia benché non costituita formalmente .

Resede

Come accennato in precedenza il resede esclusivo della superficie di mq. 30,00 circa è destinato a posto auto e giardino .

Lo scoperto è delimitato da muretti in muratura di laterizi con soprastante ringhiera metallica .

Lungo il lato prospiciente Via G. Bari , la recinzione consta di cancello metallico a due ante per accesso carrabile e cancello metallico ad una anta per accesso pedonale.

Dal resede si sale una scala esterna composta da quattro gradini che immette al lastrico solare di accesso all'abitazione , sovrastante porzione degli ambienti situati al p.S1 del fabbricato . Il lastrico solare della superficie di mq. 36,00 circa dispone di pavimentazione cementizia ed è delimitato da ringhiera metallica.

Si rammenta che parte degli ambienti sottostanti il lastrico sono interessati da copiose infiltrazioni da acqua meteorica causate da sopraggiunte lesioni della guaina di impermeabilizzazione .

Stato di manutenzione: compatibilmente al grado di finitura (grezzo) l'unità immobiliare versa all'interno in normali condizioni manutentive , mentre gli spazi esterni, oltre alle opere di completamento , necessitano di interventi di manutenzione straordinaria leggera.

Stato di occupazione

Bene nella disponibilità della società debitrice

VINCOLI SOVRAORDINATI

Atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Massimo Pagano di Siena rep. n. 11064

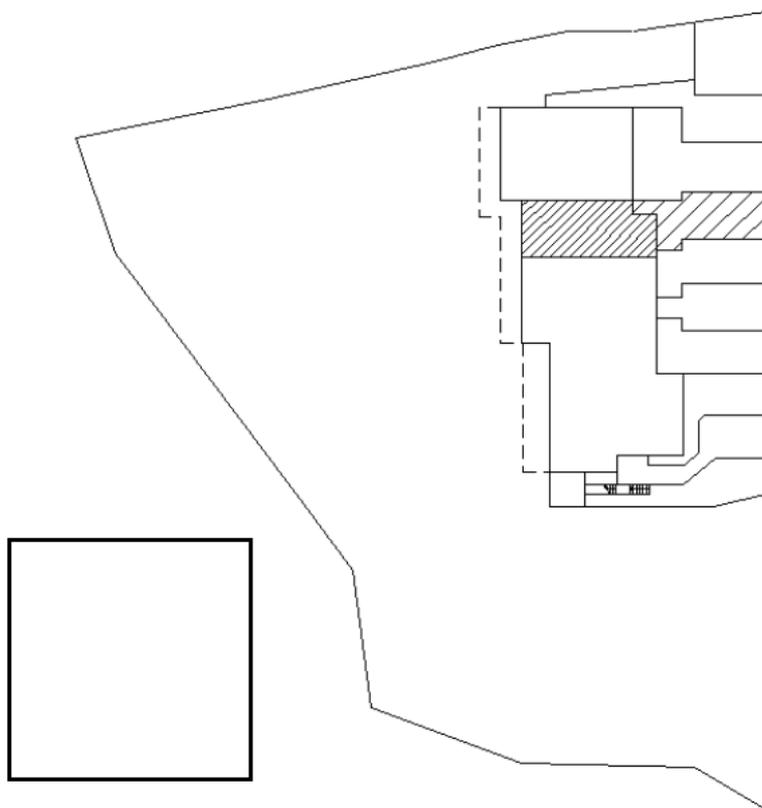
per costituzione di vincolo a non alienare o locare separatamente dalle abitazioni i resede destinati a posto auto di pertinenza.

2-Piena proprietà di appartamento di civile abitazione finito al grezzo posto ai p.T-1° del fabbricato ubicato in Casciano di Murlo, Via Gino Bari n.25

Descrizione catastale

C.F. Comune di Murlo

F°52, p.IIa 634,Sub.12 e 13 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 3,5, sup.tot.mq.79, R.€. 289,22



Estratto elaborato planimetrico p.IIa 634 Sub.12 e 13 (graffati)



Ortofoto

Descrizione

L'unità immobiliare insiste ai p.T e 1° del fabbricato ed è composto da : p.T soggiorno-K, disimpegno, camera, bagno, e terrazzo; p.1° locale accessorio della sup. utile complessiva di mq. 97,00 circa , di cui mq.41,60 con h.max ml. 2,80 ed h.min. ml.1,50. Completa la consistenza immobiliare il resede esclusivo della superficie di mq. 46,00 circa, suddiviso in giardino con posto auto e portico.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell' U.I. 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 del locale sottotetto a servizio diretto dell'abitazione con h.media minima inferiore a ml. 2,40 computata al 35%
- 3-della superficie del terrazzo computata nella misura del 25%
- 4-della superficie del portico computata nella misura del 35%

5-della superficie del resede di pertinenza , computata nella misura del 15% fino alla SUN dell'appartamento e nella misura del 2% per la superficie eccedente detto limite

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno-K	27,84	h.2,70			
2)camera	17,58	h.2,70			
3)bagno	5,70	h.2,70			
4)disimpegno	2,25	h.2,70			
Somma parziale	53,37		61,00	1,00	61,00
P.1°					
5)loc. accessorio	41,60	h.m.2,15	43,20	0,35	15,12
6)terrazzo p.T	10,00		10,00	0,25	2,50
7)portico	3,30		3,30	0,35	1,15
8)resede	42,70		42,70	0,15	6,40
TOTALE S.C.					Mq. 86,17

Arrotondata per difetto a **mq. 86,00**

Finiture interne

L'appartamento presenta finiture al grezzo equivalenti a quelle dell'appartamento n.1

Il terrazzo dispone di pavimentazione cementizia ed è delimitato da ringhiera metallica lato ovest, muretto a mattoni lato sud , mentre il lato nord confinante con il terrazzo dell'appartamento n.1 non ha delimitazioni.

Impianti

Impianto elettrico predisposto con cavi già canalizzati all'interno delle forassiti.

Impianto di riscaldamento predisposto con tubazioni già distribuite a pavimento ed a parete .Tubazioni idriche e di scarico predisposte.

Il vano per alloggio contatori è situato nell'armadietto in muratura che insiste nell'area urbana Sub. 29 della p.Ila 634.

Resede

Il resede esclusivo della superficie di mq. 46,00 circa è destinato a giardino con posto auto e portico

Il portico dispone di gradini e pavimento finiti al grezzo mentre la parte a giardino è delimitata da muretti in muratura di laterizi con soprastante ringhiera metallica.

Lungo il lato di Via G. Bari sono presenti un cancello metallico a due ante per accesso carrabile ed un cancello metallico ad una anta per accesso pedonale.

Stato di manutenzione: compatibilmente al grado di finitura (grezzo) l'unità immobiliare versa all'interno in normali condizioni manutentive .

Stato di occupazione

Bene nella disponibilità della società debitrice

VINCOLI SOVRAORDINATI

Atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Massimo Pagano di Siena rep. n. 11064

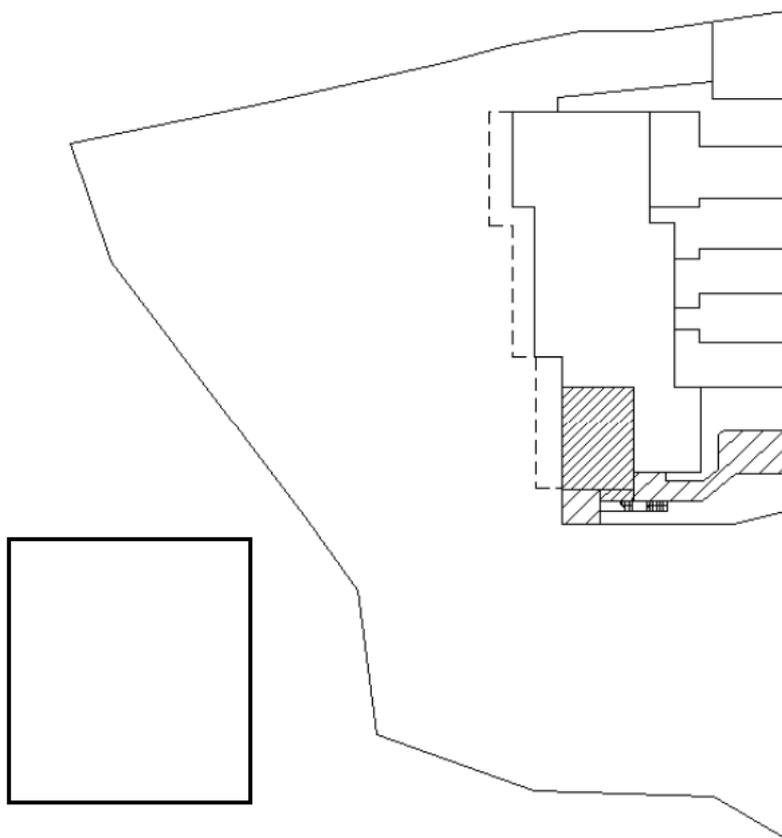
, per costituzione di vincolo a non alienare o locare separatamente dalle abitazioni i resede destinati a posto auto di pertinenza.

3-Piena proprietà di appartamento di civile abitazione finito al grezzo posto al p.T del fabbricato ubicato in Casciano di Murlo, Via Gino Bari s.n.c.

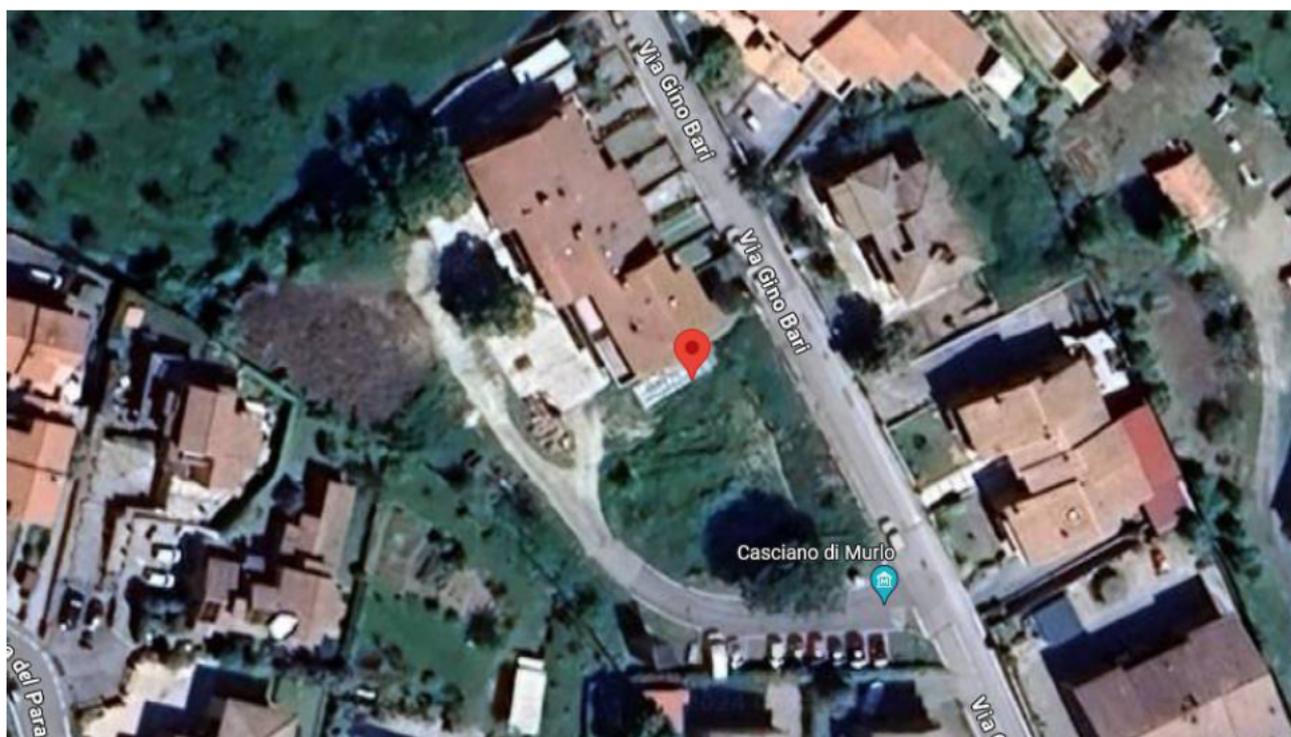
Descrizione catastale

C.F. Comune di Murlo

F°52, p.IIa 634,Sub.22,23,24 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 3, sup. tot. mq. 61, R.€. 247,90



Estratto elaborato planimetrico p.lla 634 Sub.22,23,24 (graffati)



Ortofoto

Descrizione

L'unità immobiliare insiste al p.T. del fabbricato ed è composta da : soggiorno-K, disimpegno, camera, bagno e terrazzo.

La consistenza immobiliare è completata da resede di pertinenza (Sub.23) per mq. 26,00 giardino con posto auto e per mq. 12,00 lastrico solare e da ulteriore porzione di lastrico solare della superficie di mq. 10,00(sub.24).

Utilità comuni

Sub. 28- Passaggio a comune con il Sub.27

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell' U.I. 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 del terrazzo e del lastrico computata nella misura del 25%

3- della superficie del ripostiglio esterno computata nella misura del 20%

4-della superficie del resede di pertinenza , computata nella misura del 15% fino alla SUN dell'appartamento e nella misura del 2% per la superficie eccedente detto limite

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)soggiorno-K	23,10	h.2,70			
2)camera	14,25	h.2,70			
3)bagno	4,86	h.2,70			
4)disimpegno	1,96	h.2,70			
Somma parziale	44,17		51,00	1,00	51,00
5)lastrico	10,00		10,00	0,25	2,50

6)terrazzo	16,10		16,10	0,25	4,02
7)lastrico	11,86		12,00	0,25	3,00
8)resede	26,00		26,00	0,15	3,90
TOTALE S.C.					Mq. 64,42

Arrotondata per difetto a **mq. 64,00**

Finiture interne

L'appartamento presenta finiture al grezzo analoghe a quelle degli appartamenti descritti in precedenza .

Il terrazzo lato ovest consta di guaina impermeabilizzante e pavimentazione cementizia.

La pertinenza è delimitato da ringhiera metallica lati ovest e sud, mentre il lato nord confinante con altra u.i. è delimitato da muretto a mattoni e soprastante pannello in ferro e vetro satinato.

Il lastrico solare Sub.24 è pavimentato da massetto in cls e soprastante guaina impermeabilizzante. Lo scoperto è privo di ringhiere di recinzione e delle scale esterne di collegamento all'abitazione.

Impianti

Impianto elettrico predisposto con cavi già canalizzati all'interno di forassiti sottotraccia

Impianto di riscaldamento predisposto con tubazioni già distribuite a pavimento ed a parete .Tubazioni idriche e di scarico predisposte.

Il vano per alloggio contatori è situato nell'armadietto in muratura che insiste nell'area urbana Sub. 29 della p.lla 634

Resede

Il resede esclusivo (Sub.23) della superficie complessiva di mq. 38,00 circa è composto per mq. 12,00 circa dal lastrico solare che sovrasta gli ambienti posti al p.S1 dell'edificio e per mq. 26,00 circa da giardino con posto auto.

Il lastrico solare consta di pavimentazione cementizia con soprastante guaina di impermeabilizzazione lacerata come attestano le copiose infiltrazioni presenti su soffitto e pareti dei locali sottostanti . La pertinenza è priva di recinzioni e della scala esterna dante accesso all'abitazione.

Si evidenzia che il limite di proprietà posto a confine con la porzione di lastrico solare Sub.28 (bene comune ai sub. 22 e 27) per consentire alla proprietà confinante di accedere ad un locale tecnico sottoscala, non dovrà anche in futuro essere dotato di recinzione

La superficie prettamente destinata a giardino con posto auto che si affaccia su Via Gino Bari è erbosa e delimitata lungo la pubblica via da cancello carrabile in ferro a due ante e cancello pedonale in ferro ad una anta, lateralmente da muretti a mattoni e soprastante ringhiera metallica.

Stato di manutenzione: l'unità immobiliare versa internamente in normali condizioni manutentive compatibilmente al grado di finitura, mentre le parti esterne già realizzate, oltre alle opere di completamento, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria leggera.

Stato di occupazione

Bene nella disponibilità della società debitrice

VINCOLI SOVRAORDINATI

Atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Massimo Pagano di Siena rep. n. 11064

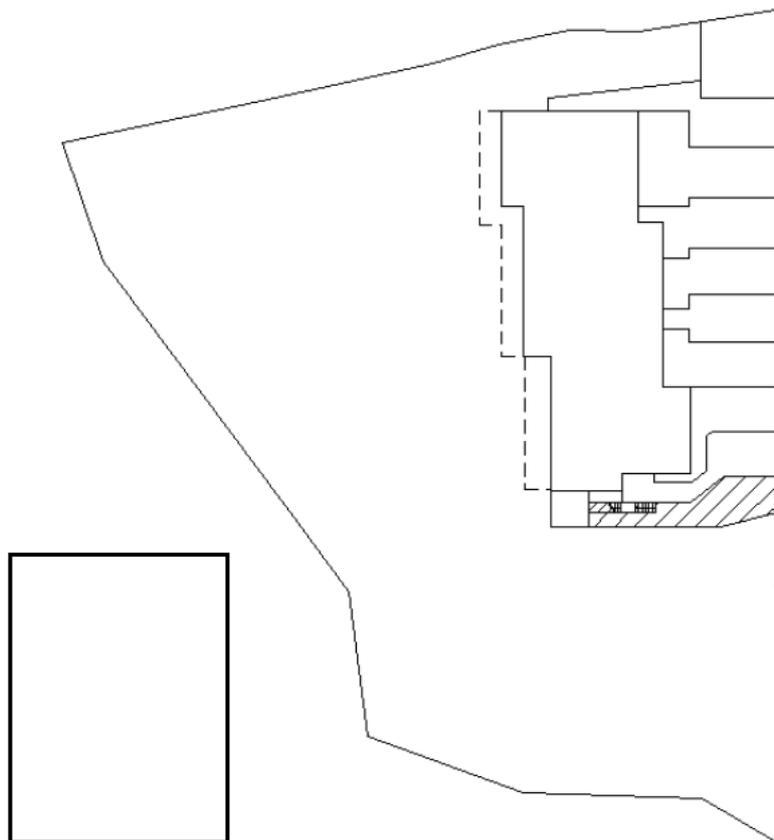
per costituzione di vincolo a non alienare o locare separatamente dalle abitazioni i resede destinati a posto auto di pertinenza.

5-Piena proprietà di appartamento di civile abitazione finito al grezzo posto ai p.T-1° del fabbricato ubicato in Casciano di Murlo, Via Gino Bari s.n.c.

Descrizione catastale

C.F. Comune di Murlo

F°52, p.lla 634,Sub.25,26 (graffati),cat.A/2, cl.3, vani 4,5, sup. tot. mq. 83, R.€. 371,85



Estratto elaborato planimetrico p.IIa 634 Sub.25,26 (graffati)



Ortofoto

Descrizione

L'appartamento in oggetto insiste al p.1° del fabbricato ed è composto da soggiorno-K, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno e terrazzo.

Completano la consistenza immobiliare la scala esterna con terrazzo di accesso e lo scoperto di pertinenza.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale dell' U.I. 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 terrazzi e lastrico solare computata nella misura del 25%

3-della superficie del resede di pertinenza , computata nella misura del 15% fino alla SUN dell'appartamento e nella misura del 2% per la superficie eccedente detto limite

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq	H.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
P.1°					
1)soggiorno-K	21,20	h.2,78			
soggiorno-K	14,45	h.m. 2,23			
2)camera	14,00	h.2,78			
3)camera	9,00	h.2,78			
3)bagno	4,45	h.2,78			
4)disimpegno	1,55	h.2,78			
Somma parziale	64,65		78,00	1,00	78,00
5)terrazzo	14,25		14,25	0,25	3,56
6)terrazzo	12,60		12,60	0,25	3,15
7)scala esterna	8,50			0,15	1,27
8)lastrico solare	13,50		13,50	0,25	3,37
9)resede	25,00		25,00	0,15	3,75
TOTALE S.C.					Mq. 93,10

Arrotondata per difetto a **mq. 93,00**

Finiture interne

L'appartamento presenta finiture al grezzo : pavimenti costituiti da massetto di sottofondo, pareti e soffitti intonacati , portoncino di accesso assente, una finestra e due porte finestre in legno e vetrocamera .Ulteriori infissi interni ed esterni da installare. L'attuale altezza dei vani , presa dal piano di calpestio al soffitto si attesta in ml.2,78.

Il terrazzo comunicante con il soggiorno consta di pavimentazione cementizia ed è delimitato da setti in c.a. con soprastante cimasa in travertino. Il piano di calpestio del terrazzo capo scala è rivestito da guaina di impermeabilizzazione apposta sopra alla E.I. Rg. 127/2022 Tribunale di Siena

soletta in c.a. ed è delimitato da ringhiera metallica. Il terrazzo versa complessivamente in pessimo stato conservativo ed abbisogna di interventi di straordinaria manutenzione .

La scala esterna che dal lastrico solare p.T. conduce al piano primo è in ferro. Gradini e pianerottoli mancano di adeguata pavimentazione.

Impianti

Impianto elettrico predisposto con cavi già canalizzati all'interno di forassiti sottotraccia.

Impianto di riscaldamento predisposto con tubazioni già distribuite a pavimento ed a parete .Tubazioni idriche e di scarico predisposte.

Il vano per alloggio contatori è situato nell'armadietto in muratura che insiste nell'area urbana Sub. 29 della p.lla 634

Resede

Il resede esclusivo della superficie di mq. 38,50 circa, ricomprende parte del lastrico solare (circa mq. 13,50) che sovrasta il p.S1 del fabbricato sottoposto ad abbondanti infiltrazioni di acqua meteorica. Il lastrico non è recintato né dotato di idonea pavimentazione di finitura .

La superficie del resede prettamente destinata a giardino e posto auto (circa mq. 25,00) affaccia su Via Gino Bari ove è delimitata da cancello carrabile in ferro a due ante .

A nord il lato confinante con l'abitazione n.4 è definito da muretto a mattoni e soprastante ringhiera metallica, mentre il lato sud di confine è da recintare.

Stato di manutenzione:gli interni dell'unità immobiliare versano in normali condizioni manutentive compatibilmente al grado di finitura , mentre le parti esterne già realizzate, a causa dell'azione di agenti atmosferici, necessitano di manutenzione per evidente deterioramento

Stato di occupazione

Bene nella disponibilità

VINCOLI SOVRAORDINATI

Atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Massimo Pagano di Siena rep. n. 11064

per costituzione di vincolo a non alienare o locare separatamente dalle abitazioni i resede destinati a posto auto di pertinenza.

6-Piena proprietà di laboratorio artigianale e locale magazzino con scoperto di pertinenza comune, ubicati al p.S1 del fabbricato sito in Casciano di Murlo, Via Gino Bari s.n.c.

Descrizione catastale

C.F. Comune di Murlo

-F° 52, p.IIa 634,Sub. 2, cat. C/3,cl.1 , sup.cat. mq. 510, R.€. 669,54

-F° 52, p.IIa 634,Sub. 3, cat. C/2,cl.4 , sup.cat. mq. 9, R.€. 6,51

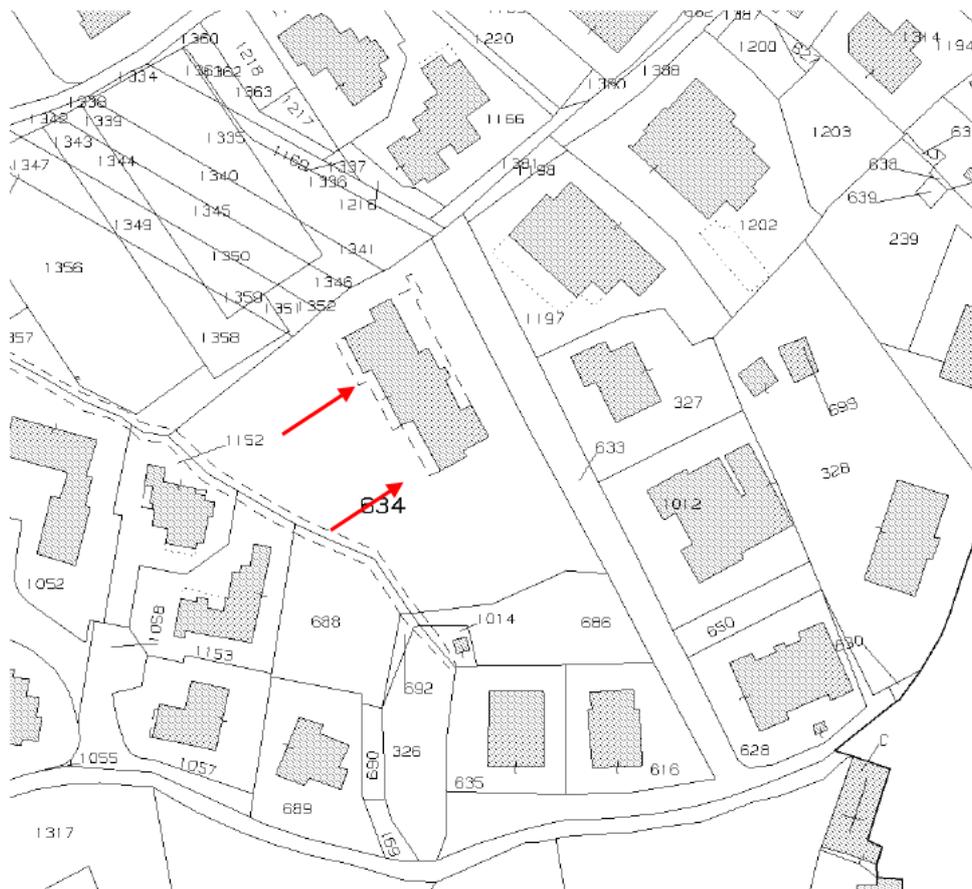
UTILITA' COMUNI

F°52, p.IIa 634,Sub. 4 B.C.N.C. ai Sub. 2e 3 (resede)

Confini

, F°52 p.IIe 1152, 1153, prop.

, s.s.a.



Estratto di mappa catastale F°52 p.IIa 634



Ortofoto

Descrizione

Trattasi della totalità degli ambienti ubicati al p.S1 del fabbricato di Via Gino Bari e del relativo resede di pertinenza comune .

Si tratta della porzione del fabbricato di epoca più remota, edificata nel 1984 ed oggetto in seguito di numerosi interventi edilizi per modifica degli spazi interni ed ampliamenti di modesta entità.

In origine la porzione immobiliare era composta da un laboratorio artigianale per la lavorazione di carni (p.Illa 634 Sub.2) e da un locale di deposito (p.Illa 634 Sub.3)

Nell'anno 2009 la proprietà depositò al Comune di Murlo la pratica edilizia DIA N. 15/2009 per ristrutturazione e cambio d'uso con la quale in luogo del laboratorio si intendevano realizzare due appartamenti ed un magazzino.

In base a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto la suddivisione ultima degli spazi doveva essere così ripartita :

1) Appartamento composto da soggiorno-K, disimpegno, due camere da letto e due bagni della superficie commerciale di mq. 97,00 ed una cantina (accessorio diretto) collegata all'abitazione della superficie lorda di mq. 15,00 pari a mq. 7,50 di superficie commerciale, così per S.C. totale mq. 104,50

2) Appartamento composto da soggiorno-K, disimpegno, camera da letto e bagno della superficie commerciale di mq. 78,00 e due cantine (accessori diretti) della superficie lorda di mq. 18,50 pari a mq. 9,25 di superficie commerciale, così per S.C. totale mq. 87,25

3) Ampio magazzino suddiviso in vari ambienti della superficie commerciale di mq. 297,00 circa

4) Resede di pertinenza comune della superficie complessiva di mq. 1.349,00 circa

I lavori ebbero inizio in data 12.05.2010 ma non sono stati portati a completamento.

Allo stato attuale la porzione immobiliare così si presenta:

Appartamenti

per i due appartamenti sono stati realizzati :

- solaio di calpestio in latero cemento con sottostante vespaio di areazione (l'altezza attuale dal piano di calpestio al soffitto si attesta in ml. 3,81) ;
- divisori interni in muratura di laterizi forati;
- aperture di facciata (prive di infissi, soglie e davanzali);
- predisposizione parziale forassiti impianto elettrico

Gli ambienti sottostanti il lastrico solare di accesso all'appartamento Sub. 8 sono inficiati da infiltrazioni da acqua meteorica a causa di evidenti lacerazioni della guaina di impermeabilizzazione apposta sul lastrico.

Magazzino

Nella porzione immobiliare da destinare a magazzino sono stati demoliti alcuni divisori interni mentre permangono parte della vecchia pavimentazione in mattonelle di clinker , un servizio igienico accessoriato di lavabo, bidet w.c. e doccia con scarico a pavimento , un locale ufficio , vecchi cavi elettrici inutilizzati e gli infissi esterni in alluminio e vetro.

All'interno di un ambiente sono presenti a vista le tubazioni di scarico degli appartamenti situati al piano soprastante che calano dal soffitto per poi confluire dentro un cavedio.

La porzione immobiliare fruisce ancora di energia elettrica e di acqua potabile.

I locali sottostanti il lastrico solare di accesso agli appartamenti Sub.22 e Sub. 25 sono ammalorati da infiltrazioni di acqua meteorica per evidenti lacerazioni della guaina di impermeabilizzazione del lastrico.

Nella parte da destinare a magazzino sono allocati vari macchinari e mobili di proprietà del debitore .

Si evidenzia che la finitura di facciata della porzione da destinare a magazzino è quella originaria, costituita da muratura di laterizi stuccati a faccia vista, mentre nella porzione immobiliare da destinare ad appartamenti , parte delle facciate ovest e nord (sino a quota solaio di interpiano con il p.T.) sono state ulteriormente rivestite con bozze di pietra stuccate a vista. Ciò ha determinato un maggiore spessore della muratura esterna di circa cm.27,00 che ai fini della conformità edilizia immobiliare, per quanto riferito alla scrivente dal Tecnico Comunale , non costituisce aumento di volume

Resede

Il resede di pertinenza (Sub.4) copre una superficie di circa mq. 1.349,00 in parte erbosa ed in parte pavimentata in lastre di travertino disposte ad opus incertum.

Lo scoperto è delimitato a nord da recinzione metallica, ad est da muro di contenimento, ad ovest da siepe di sempreverdi mentre il lato sud , confinante con l'area edificabile Sub.5 , è libero.

Al suo interno insistono una cisterna di raccolta delle acque meteoriche provenienti dal fabbricato, una tettoia addossata al muro di contenimento lato est , composta da montanti e travi metalliche con copertura a pannelli sandwich coibentati , una attigua scala esterna in ferro e laterizi che collega lo scoperto con l'area urbana Sub.29 , ed una tettoia in legno (struttura precaria) sorretta da montanti in ferro , coperta con teli di nailon , addossata al prospetto sud. Nel piazzale sono altresì stoccati laterizi da costruzione.

L'accesso pedonale e carrabile avviene mediante passaggio dalla strada di lottizzazione ceduta al Comune, che da Via Gino Bari discende sino all'area edificabile censita al Sub.5 della p.lla 634 e da questa al resede Sub.4.

Ulteriore accesso pedonale è garantito dalla scala esterna sopra richiamata che dal resede raggiunge l'area urbana censita al Sub.29 della p.lla 634 e da questa Via Gino Bari.

Il resede è gravato da servitù passiva di attraversamento elettrodotto a favore di Enel S.P.A.

Stato di manutenzione

La porzione immobiliare da destinare ad abitazioni è in corso di ristrutturazione e ad eccezione delle annoverate infiltrazioni provenienti dal lastrico solare soprastante versa in normale stato conservativo .

La porzione immobiliare da destinare a magazzino , presenta copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico solare soprastante e versa in stato conservativo mediocre.

Il compendio immobiliare è chiaramente privo di capacità reddituale .

Stato di occupazione

Beni nella disponibilità del debitore occupati da macchinari e mobilia di vario genere.

CONSIDERAZIONI SULLO STATO IMMOBILIARE ATTUALE

Per il completamento degli appartamenti situati ai p.T-1° restano

da realizzare : massetti di sottofondo, pavimenti interni ed esterni , rivestimenti , ove previsti lucernari a tetto e sistemazioni esterne;

da installare : infissi interni/esterni, caldaie e termosifoni , accessori all'impianto idrosanitario (deposito idrico, autoclave, sanitari , rubinetterie) accessori all'impianto elettrico (placche interruttori e prese) e allacci ai relativi contatori .

Benché gli ambienti interni siano ben conservati data la presenza quasi totale di infissi esterni, l'intervento edilizio è però fermo da oltre un decennio.

Si consiglia pertanto di effettuare accurata revisione degli infissi esterni già installati e deteriorati dagli agenti atmosferici, ai cavi elettrici , alle tubazioni idriche ed alla guaina di impermeabilizzazione di terrazzi e lastrici solari.

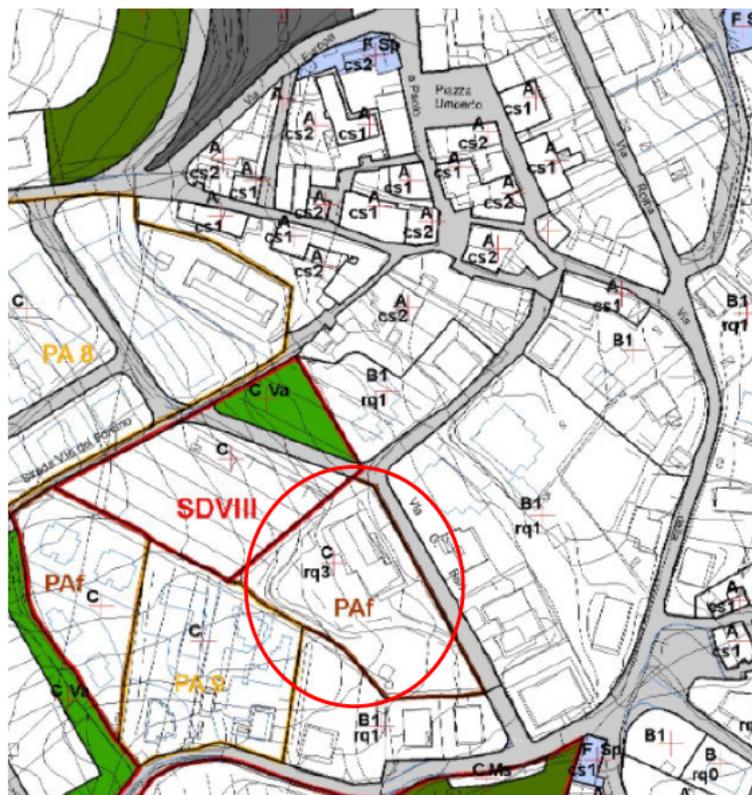
Inoltre si ritiene indispensabile approntare interventi di manutenzione straordinaria leggera alla soletta dei terrazzi , in particolare quelli di pertinenza dell'appartamento Sub.8 e 9 (graffati) e dell'appartamento Sub. 25 e 26(graffati)

La trasformazione edilizia iniziata nei locali posti al p.S1 dell'immobile, per i due nuovi appartamenti ha raggiunto uno stato di avanzamento lavori limitato alla realizzazione delle aperture di facciata, divisori interni , solaio di calpestio e parziale predisposizione dell'impianto idrico ed elettrico, mentre per il nuovo magazzino i lavori approntati sono limitati a parziale demolizione di alcuni divisori interni.

Oltre al completamento delle opere interne , (murature, finiture, impianti) sono necessarie opere di sistemazione degli spazi esterni, compresa la sostituzione della pavimentazione in travertino visibilmente lesionata .

ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico comunale, il complesso immobiliare ricade in Zona C PA f di cui all'.23 delle N.T.A con intervento ammesso di tipo rq3 di cui agli art.36 e 39 delle N.T.A



Estratto R.U.

Art. 23 Zone C

1. Le zone C corrispondono alle parti di città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal piano.
2. Destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, magazzini, laboratori artigiani purché con attività non nocive e moleste.
3. Nelle zone C comprese negli Schemi Direttori (art.18 precedente) contrassegnati con le sigle UMI SD I, II, III, di cui al successivo Titolo VI, l'altezza massima degli edifici è di m. 7,5. Tutti gli altri parametri urbanistici, le dotazioni di standard e le tipologie edilizie sono indicati da Schemi Direttori medesimi.
4. Nelle zone C contrassegnate con la sigla PA (colore arancione) gli interventi previsti devono essere realizzati tramite Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata secondo i seguenti parametri urbanistici:
 $R_c = 25\% I_f = 1 \text{ mc/mq } H_{\text{max}} = \text{m. } 7,5$
5. In tutte le zone C la volumetria consentita in applicazione del summenzionato parametro o indicata dagli Schemi Direttori deve intendersi equamente attribuita pro-quota all'intera superficie territoriale interessata ed individuata dal piano nelle tavole di azionamento, perciò in misura indifferente rispetto alle specifiche destinazioni funzionali delle aree dalle stesse tavole indicate, ed è riconosciuta giuridicamente in capo ad ogni singola proprietà.

Art. 36 Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (in riferimento all art.4 della L.R. 52/99)

- a) manutenzione ordinaria: interventi riguardanti, il rinnovamento la riparazione e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Devono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la sua destinazione;
- b) manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibile; tali interventi comprendono:
 - c1 - il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - c2 - l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
 - c3 - eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - c4 - gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento degli edifici, ancorché recenti;
- d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono:
 - d1 - ripristino o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
 - d2 - la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - d3 - la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planovolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - d4 - demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 - d5 - le addizioni anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali;
 - d6 - il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

d7 - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
e) ricomposizione volumetrica: interventi che comportano la parziale o la totale demolizione di un edificio e la sua ricostruzione sullo stesso suolo, con il mantenimento del volume e del numero dei piani preesistente anche con la traslazione dell'edificio solo se essenziale al rispetto delle norme sulle distanze dagli edifici;
f) ampliamento volumetrico: interventi di addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate a ristrutturazione edilizia;
g) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 39 Aree urbane da sottoporre ad interventi di riqualificazione

1. Sono aree che possono comprendere edifici, complessi e spazi aperti per i quali si rende necessaria una operazione generale di riqualificazione allo scopo di migliorarne l'assetto morfologico, tipologico e materico. In tali aree sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i seguenti interventi:
2. rq0 - riqualificazione di tipo zero: interventi di ristrutturazione edilizia e di ricomposizione volumetrica di cui rispettivamente alle lettere d) - da d1 a d7 - ed alla lettera e) dell'art. 36 precedente;
3. rq1 - riqualificazione di tipo 1: tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricomposizione volumetrica consentiti per la riqualificazione di tipo rq0 di cui sopra, con possibilità di incremento del volume edilizio esistente fino al massimo consentito dall'indice di zona se il lotto di pertinenza dell'edificio o del complesso edilizio è compreso in zona B1;
4. rq2 -riqualificazione di tipo 2: interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere d1), d2), d3), d4), d7) di cui all'art. 36 precedente;
5. rq3 - riqualificazione di tipo 3: tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricomposizione volumetrica e ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 36 precedente.

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Murlo, mediante accesso agli atti edilizi è emerso quanto segue:

a)Con atto a rogito Notaio Giovanni Guiso di Siena , rep. n. 94168/8246 del 19.09.1980 , registrato a Siena il 06.10.1980 al n. 2697 Vol. 183 Mod I ed ivi trascritto in data 06.10.1980 ai nn. 7680/4838, tra il Comune di Murlo ed il _____), veniva stipulata Convenzione edilizia per la realizzazione della lottizzazione a scopo fabbricativo nell'area censita al C.T. del Comune di Murlo F°52 p.IIIa 634.(cfr all. 8/e)

In data 25.10.1980 il Comune di Murlo rilasciava al _____ o la C.E. N.43/1980 per la costruzione di un fabbricato nel Lotto 1 della propria lottizzazione.

Seguono :

C.E. N.22/1981 del 26.06.1981 in variante alla C.E. 43/80 ;

C.E. N.69/1981 del 13.11.1981 in variante alla C.E. 43/80;

C.E. N.18/1982 del 19.03.1982 in variante alla C.E. 43/80 .

(cfr all. 8/f)

In data 24.06.1983 il Comune di Murlo rilasciava al Sig. _____ o la C.E. N.22/83 per la realizzazione di scala esterna .

Seguono

Collaudo statico delle strutture depositato alla Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Siena in data 07.02.1984 pratica n. 153;

Permesso d'uso del p.S1 rilasciato dal Sindaco del Comune di Murlo in data 27.06.1984.(cfr all.8/g)

b) Con prot. n. 3896 del 14.09.1987 il Sig. _____ presentava al Comune di Murlo la pratica edilizia N. 28/87 ai sensi dell'Art. 26 L.47/85 finalizzata a lavori interni di sistemazione del laboratorio per carni suine posto al p.S1 del fabbricato.(cfr all.8/h)

c) In data 23.11.1990 il Comune di Murlo rilasciava al Sig. Botti Fernando la C.E. N.120/90 per realizzazione tettoia e creazione piccolo volume (opera non realizzata)

d) In data 27.11.1992 il Comune di Murlo rilasciava al Sig. _____ la C.E. N.122/92 per costruzione impianto di depurazione a servizio del laboratorio di salumificio e mattatoio oggi smantellato.

e) In data 13.08.1994 il Comune di Murlo rilasciava al Sig. _____ la C.E. N.50/93 per realizzazione di annesso al laboratorio in struttura prefabbricata. Seguono variante prot. n. 2558 del 29.04.1996; deposito pratica strutturale all'Ufficio del Genio Civile di Siena N. 13594 del 15.10.1996; Collaudo statico depositato il 04.08.1997 (cfr all. 8/i)

f) In data 25.03.1997 il Comune di Murlo rilasciava al Sig. _____ la C.E. N.1/97 per costruzione impianto fognario esterno al fabbricato posto in Casciano di Murlo Via Gino Bari.(cfr all.8/l)

g) In data 23.10.1998 il Comune di Murlo rilasciava ai Sig. _____ Daria la Concessione in sanatoria N. 17/98 per eseguire attività edilizia (Modifica al Piano di Lottizzazione)

Seguono:

- Atto unilaterale d'Obbligo del 02.11.1998 sottoscritto da Notaio Ceni Roberto di Siena, registrato a Siena il 06.11.1998 al N. 1210/1 Vol.45 Mod 2 pacco n. 8946, ed ivi trascritto il 24.11.1998 ai nn. 8883/5538, con il quale i Sig. _____ a si

impegnavano ad eseguire le opere di urbanizzazione previste ed a cedere gratuitamente le aree urbanizzate al Comune di Murlo previo collaudo.

- Concessione Edilizia N. 40/2000 del 18.11.2000 in variante al Piano di Lottizzazione.

Comunicazione di fine lavori del 16.02.2001 (cfr all.8/m)

h) In data 20.10.2005 il Comune di Murlo rilasciava al Sig. Botti Fernando la C.E. N.31/2005 per ristrutturazione del fabbricato posto in Casciano di Murlo Via Gino Bari;

Seguono :

Atto unilaterale d'Obbligo del 22.09.2005 sottoscritto da Notaio Massimo Pagano di Siena, registrato a Siena il 27.09.2005, con il quale i

proprietari degli immobili censiti al F°52 p.la 634 Sub.6 e 4 si impegnavano a destinare ogni posto auto esterno a pertinenza di una abitazione provvedendo ad accatastarli con vincolo pertinenziale ed a non procedere alla vendita o locazione della stessa separatamente dall'unità residenziale di pertinenza;

Comunicazione inizio lavori del 29.11.05;

DIA N. 78/06 del 18.05.2006 in variante alla C.E.N.31/2005(cfr all.8/n)

i) In data 12.10.2006 la . presentava al Comune di Murlo DIA pratica edilizia N. 154 in variante alla DIA 78/06 per la costruzione di una scala esterna.

Seguono:

- deposito pratica strutturale all'Ufficio del Genio Civile di Siena del 27.05.2007 pratica n. 27500.

-DIA n. 43/08 presentata il 10.04.2008 da .. in variante alla DIA 78/06 e alla DIA 154/06. Comunicazione fine lavori del 20.05.2008.(cfr all.8/0)

l) In data 03.02.2009 la . presentava al Comune di Murlo DIA pratica edilizia N. 15/2009 per ristrutturazione e cambio d'uso per realizzazione di 2 u.i. al p.S1 -Variante.

Segue Dichiarazione di abitabilità del 12.04.2012 per gli appartamenti 2-5-6-8 e dichiarazione di completamento al grezzo per gli altri appartamenti .(cfr all.8/p)

Difformità edilizie

1-Piano S1 del fabbricato-Titoli edilizi di riferimento Variante alla C.E. N.50/93 prot. n. 2558 del 29.04.1996; DIA pratica edilizia N. 15/2009.

Confrontando quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi richiamati e lo stato attuale emergono le difformità edilizie seguenti:

La scala esterna che dal resede di pertinenza del p.S1 porta a quota p.T. non è collocata parallelamente al muro di contenimento del terrapieno lato est ma perpendicolarmente.

Detta scala di ml. 1,25x ml. 5,80 è in appoggio al lato di confine nord del resede ed approda a quota p.T. nell'area urbana Sub.29 non oggetto di pignoramento immobiliare.

Tra la scala richiamata e la facciata nord del fabbricato insiste una tettoia di ml. 6,00 x 4,00 circa non autorizzata da titolo edilizio.

La struttura poggiante su montanti metallici ancorati alla pavimentazione del resede è realizzata in pannelli sandwich coibentati .

L'opera costituisce aumento di volume non autorizzato e quindi andrà smontata.

A seguito di apposizione di rivestimento in pietra addossato alla muratura originaria, lo spessore del muro perimetrale fino al solaio del p.T. lati nord ed ovest è maggiore di circa 27,00 rispetto a quanto autorizzato . Tuttavia per quanto riferito alla scrivente dal tecnico comunale l'opera non costituisce difformità.

Relativamente agli interni si rileva uno stato dei luoghi parzialmente difforme rispetto ai titoli edilizi poiché per gli appartamenti sono stati realizzati i divisori interni mentre per la porzione immobiliare da destinare a magazzino è avvenuta solo la parziale demolizione dei divisori originari.

2-P.T. e p.1° -Titoli edilizi di riferimento DIA N. 78/06 –DIA N. 154/06-DIA N. 43/08

Premesso che trattandosi di appartamenti finiti al grezzo restano da completare le opere di finitura interne ed esterne (recinzioni e pavimentazioni) si evidenzia:

a)Il lastrico solare di accesso all'appartamento n.1 (Sub. 8 e 9 graffiati) è di dimensioni maggiori rispetto a quelle rilevabili dalla tavola grafica Piante allegata alla DIA N. 78/06 .

Da progetto il lastrico di forma trapezoidale doveva misurare circa mq. 24,00 mentre la superficie realizzata si attesta in mq. 36,00. La scaletta esterna che dal resede conduce al lastrico solare è perpendicolare a Via G. Bari anziché in parallelo. Il lucernario a tetto previsto nel locale accessorio al p.1° non è stato realizzato.

b)Il locale accessorio situato al p.1° dell'appartamento n.3 (Sub. 12 e 13 graffati) che nella DIA 78/06 era rappresentato come unico ambiente , risulta suddiviso in tre ambienti da tramezzi in muratura , uno dei quali probabilmente allo scopo di creare ulteriore servizio igienico , che per assenza di requisiti igienico-sanitari non è attuabile. I due lucernari previsti a tetto nel locale accessorio non sono stati realizzati.

c)Appartamento n.7 p.T (Sub. 22,23,24 graffati) .

Le opere esterne previste nella pratica edilizia DIA n. 154/06 non sono state completate. Nello specifico non sono state realizzate le scale esterne che dal lastrico solare conducono al portoncino di accesso all'abitazione e quelle che dal soggiorno scendono al lastrico solare. Non è stato realizzato il ripostiglio sottoscala della superficie di mq. 2,40 circa rappresentato negli elaborati grafici progettuali.

d) Appartamento n.9 p.T-1° (Sub. 25-26 graffati) . Titolo edilizio di riferimento DIA 43/08
Rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto emergono lievi difformità nella distribuzione dei divisori interni all'appartamento. Il ripostiglio sottoscala della superficie di mq. 2,40 circa rappresentato negli elaborati grafici di progetto non è stato realizzato.

Sanabilità delle difformità edilizie accertate

In base a quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale le difformità edilizie accertate sono in parte sanabili ed in parte non sanabili.

La tettoia presente al p.S1 lato nord del fabbricato dovrà essere smontata in quanto costituisce aumento di volume, così come il manufatto precario (tettoia) addossato al prospetto sud del fabbricato.

Per lo smontaggio dei due manufatti ed il conferimento a discarica autorizzata dei relativi materiali di risulta si ipotizza sommariamente un costo non superiore ad €. 1.500,00

Le ulteriori difformità edilizie accertate potranno essere oggetto di sanatoria come segue :
a) inoltro al Comune di SCIA tardiva ai sensi dell'art. 209 L.R. T. n.65/2014 con la quale viene sanato lo stato di fatto (attuale) degli appartamenti posti ai piani T-1° e delle relative pertinenze.

Costi previsti:

Stante la natura delle difformità edilizie accertate è ipotizzabile che il Comune possa applicare la sanzione minima prevista di €.1.000,00 per ciascuna unità immobiliare così per totale sanzione di €. 4.000,00 ed €. 60,00 per diritti di segreteria comunali

b) inoltro al Comune di SCIA tardiva ai sensi dell'art. 209 L.R. T. n.65/2014 con la quale viene sanato lo stato di fatto (attuale) degli immobili posti al p.S1 del fabbricato e della relativa pertinenza.

Costi previsti:

Analogamente a quanto sopra, si ipotizza che il Comune possa applicare la sanzione minima prevista di €.1.000,00 per ciascuna unità immobiliare e per le modifiche al resede di pertinenza (scala) , così per totale sanzione di €. 4.000,00 ed €. 60,00 per diritti di segreteria comunali

A tali importi debbono essere aggiunte le spese tecniche da sostenere per il deposito delle SCIA in sanatoria cautelativamente ipotizzabili in €. 4.000,00 oltre accessori e le spese tecniche di istruttoria della pratica di deposito alla Regione Toscana –Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio di Siena , quantificabili in via cautelativa in €. 1.500,00 oltre accessori per legge.

Totale costi da sostenere per conformità edilizia €. 15.120,00

Sanato lo stato di fatto, gli interventi edilizi potranno essere ultimati mediante deposito di regolare SCIA edilizia.

7- AREA EDIFICABILE

Piena proprietà di area edificabile ubicata in Casciano di Murlo, Via Gino Bari

Descrizione catastale

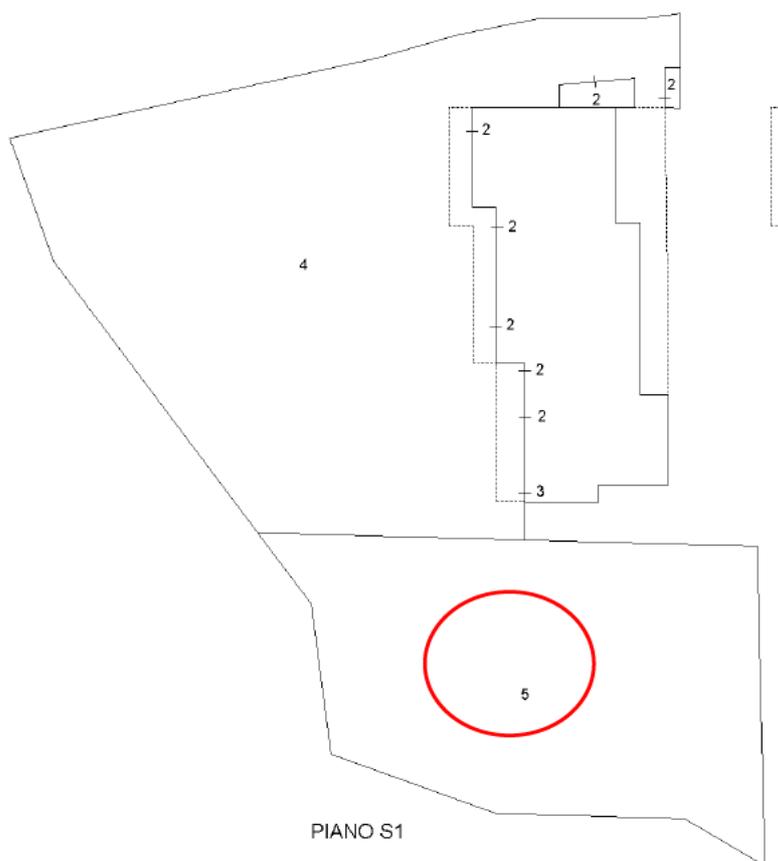
C.F. Comune di Murlo

-F°52, p.lla 634,Sub.5,cat. F/1, mq. 1.350,00

Confini

Via Gino Bari, Comune di Murlo, prop. ditta intestata, prop.

G.,s.s.a.



Estratto elaborato planimetrico F°52 p.lla 634 Sub.5



Ortofoto

Descrizione

Trattasi di area urbana edificabile della superficie di mq. 1.350,00 attigua al complesso immobiliare sopra descritto, avente accesso dalla strada comunale che discende da Via Gino Bari .

L'area si sviluppa a quota p.S1 del fabbricato attiguo e risulta in parte incolta ed in parte utilizzata ad orto dal debitore :

Il lato est di confine a monte con Via Gino Bari è delineato da ringhiera metallica, quello ad ovest verso altra proprietà da rete metallica , mentre i lati confinanti con il resede sub.4 della p.IIa 634 e con la strada di lottizzazione ceduta al Comune di Murlo sono privi di recinzione.

Il lotto è gravato da servitù passiva di attraversamento elettrodotto a favore di Enel S.P.A. e da servitù di passo carrabile e pedonale a favore dei Sub. 2 e 3 della p.IIa 634 . Servitù quest'ultima per destinazione del padre di famiglia , perché non costituita formalmente.

L'area insiste all'interno di un comparto edificatorio suddiviso in due lotti (1 e 2) ricadente in Zona C PA f di cui all'art. 23 delle N.T.A. dello strumento urbanistico comunale

Art. 23 Zone C

1. Le zone C corrispondono alle parti di città nelle quali il processo di costruzione urbana non è ancora iniziato, ma è previsto dal piano.

2. **Destinazioni d'uso: abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, autorimesse, magazzini, laboratori artigiani purché con attività non nocive e moleste.**

3. Nelle zone C comprese negli Schemi Direttori (art.18 precedente) contrassegnati con le sigle UMI SD I, II, III, di cui al successivo Titolo VI, l'altezza massima degli edifici è di m. 7,5. Tutti gli altri parametri urbanistici, le dotazioni di standard e le tipologie edilizie sono indicati da Schemi Direttori medesimi.

4. Nelle zone C contrassegnate con la sigla PA (colore arancione) gli interventi previsti devono essere realizzati tramite Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata secondo i seguenti parametri urbanistici:

Rc = 25% If = 1 mc/mq H max = m. 7,5

5. In tutte le zone C la volumetria consentita in applicazione del summenzionato parametro o indicata dagli Schemi Direttori deve intendersi equamente attribuita pro-quota all'intera superficie territoriale interessata ed individuata dal piano nelle tavole di azionamento, perciò in misura indifferente rispetto alle specifiche destinazioni funzionali delle aree dalle stesse tavole indicate, ed è riconosciuta giuridicamente in capo ad ogni singola proprietà.

La volumetria max edificabile prevista per il comparto all'epoca della lottizzazione era di mc. 3.391,00.

Nel lotto n.1 (immobile già realizzato) ove era previsto un volume max di mc. 2.043,00 sono stati edificati mc. 2.071,83 . Conseguentemente il volume edificabile nel lotto n.2 (area urbana in oggetto) si attesta in mc. 1.319,17 con

Rc = 25% corrispondente a mq. $1.350,00 \times 25\% = \text{mq. } 337,50$ (sup. coperta)

If = 1 mc/mq

H max = m. 7,5

Dalle indagini esperite mediante accesso agli atti edilizi (cfr paragrafo *accertamenti urbanistici*) è emerso che le opere di urbanizzazione primaria sono già state eseguite e collaudate, pertanto per l'immobile da edificare dovranno essere corrisposti al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a €/mq. 30,45 ed il costo di costruzione pari a €/mq. 210,97.

In base ai parametri urbanistici di riferimento, nell'area si ritiene indicativamente possibile realizzare un immobile distribuito su due piani della superficie complessiva di mq. 430,00 circa.

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica N. 18/2024 rilasciato dal Comune di Murlo , il terreno distinto al C.T. F° 52 p.IIIa 634 ha la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO

| X | IN SALVAGUARDIA

B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

fog.52 part.IIIa 634 PAF - Piani attuativi su aree PdF confermate – C rq3 -
C – zone Destinate a nuovi complessi insediativi - rq3 - aree da sottoporre
ad interventi di riqualificazione di tipo 3

C) PRESCRIZIONI fog.52 part.IIIa 634:

- Zona Sismica ;
- Aree protette ex L. 52/82 e delibera del Consiglio Regionale Toscana n.296/1988 TIPO A;
- Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, art. L4 - L5 del P.T.C.P.

• Sono ammessi gli interventi previsti dalla Variante puntuale semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222, fattispecie di cui agli artt. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., per la riattivazione dell'efficacia di alcune previsioni urbanistiche decadute e individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. 65/2014 approvata con Delibera di C.C. n. 19 del 10.04.2019 . Pubblicazione : BURT n. 18 del 02.05.2019.

- Sono fatte salve le disposizioni transitorie previste all'art. 222 della L.R. 65/2014 ;
- P.T.C. approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 124 del 14/12/2011 Pubblicazione: B.U.R.T. n°11 parte II del 14.03.2012.

(cfr all.8/c)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

1-Valore di mercato appartamenti p.S1-T-1°

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 E.I. Rg. 127/2022 Tribunale di Siena

valore di trasformazione, pari al valore a nuovo nella sua attuale consistenza, dedotti i costi di ristrutturazione e/o di realizzo per l'area edificabile

Tale metodo trova pratica applicazione nella valutazione di immobili suscettivi di intervento di recupero edilizio e nuova costruzione.

Il valore di mercato del compendio, 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 di **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 analisi di annunci immobiliari di beni simili offerti in vendita nella zona di riferimento.

Dalle ricerche esperite sono emerse numerose offerte di vendita per appartamenti di varie dimensioni realizzati nell'ultimo decennio ed un' offerta di vendita per appartamento di nuova costruzione.

Monolocale al p.1° di condominio di recente costruzione, ubicato in Via Gino Bari , della superficie di mq. 33,00 dotato di garage di mq. 15,00

richiesta €. 57.000,00

.

Trilocale al p.T. di più ampio fabbricato situato in Via Gino Bari , composto da cucina/soggiorno, due camere e bagno .Completano la consistenza immobiliare un garage di mq. 40 e giardino con due annessi rimessa attrezzi. Buone condizioni generali

Richiesta €. 128.000,00

Casciano di Murlo , all'interno di un condominio di 12 unità immobiliari, appartamento (68 mq.)con ingresso indipendente, posto al piano terra, con resede esterno privato (circa 70 mq.), con garage (20 mq.). S.C. totale mq. 88,50

Richiesta €. 119.000,00

Vescovado di Murlo, nuova costruzione trifamiliare, con ingresso indipendente. L'appartamento dispone di un grazioso soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola e bagno con finestra, 3 terrazzi perimetrali all'appartamento e un garage di circa 30 mq.

Appartamento s.c.mq. 75,00; terrazzi s.c.mq. 12,00,cantina s.c.mq. 1,00, garage s.c. mq. 15,00. S.C. complessiva mq. 103,00

Richiesta €. 210.000,00

Come si evince dalla descrizione riportata negli annunci di vendita i primi tre comparabili sono usati benché mantenuti in ottimo stato conservativo.

L'offerta media di vendita dei comparabili usati si attesta in circa €/mq. 1.400,00 mentre quello dell'appartamento ristrutturato è circa €/mq. 2.000,00.

Procedendo al raffronto tra i comparabili ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone (superficie, destinazione, manutenzione, zona e qualità) si è ottenuto il più probabile valore commerciale a nuovo degli appartamenti posti ai p.T-1 di €/mq. 2.000,00 e di €/mq. 2.200,00 per gli appartamenti posti al p.S1 dotati di ampio resede di pertinenza

Calcolo del valore a nuovo Rt appartamenti p. S1 -T - 1°

Riepilogo superfici commerciali

Appartamento p.T-1° F°52, p.IIa 634,Sub.8 e 9 (graffati) S.C. mq. 83,00

Appartamento p.T-1° F°52, p.IIa 634,Sub.12 e 13 (graffati) S.C. mq. 86,00

Appartamento p.T. F°52, p.IIa 634,Sub.22,23,24 (graffati) S.C. mq. 64,00

Appartamento p.T-1° F°52, p.Illa 634,Sub.25,26 (graffati) S.C. mq. 93,00
Sommano S.C. mq. 326,00

Appartamento p.S1 attuale F° 52, p.Illa 634, Sub.2 (in parte) S.C. mq. 104,50
Appartamento p.S1 attuale F° 52, p.Illa 634, Sub.2 (in parte) S.C. mq. 87,25
Sommano S.C.mq. 191,75

Arrotondata per eccesso a mq. 192,00

Rt = mq. 326,00 €/mq. 2.000,00 = €. 652.000,00

Rt = mq. 192,00x €/mq.2.200,00= €. 422.400,00

Rt Totale €.1.074.400,00

Arrotondato per eccesso a €. 1.075.000,00

Costi di trasformazione (Kt) appartamenti p.T-1°

Il costo di trasformazione unitario è riferito al recupero del complesso immobiliare mediante completamento e risanamento delle opere murarie, delle opere interne di finitura ,realizzazione impianti e sistemazione delle aree esterne

Le opere ancora da realizzare si configurano come “ristrutturazione leggera” , cioè a bassa densità di capitale e fatta eccezione per la necessaria sostituzione della guaina di impermeabilizzazione dei lastrici solari e del risanamento della soletta di terrazzi e degli aggetti di gronda dell’edificio , l’intervento da attuare non comporta opere di demolizione in quanto le unità immobiliari sono in stato di grezzo avanzato.

Tuttavia è da tenere presente che l’intervento edilizio è in stand by da oltre un decennio. Ciò ha comportato una precoce vetustà delle opere già realizzate che in alcuni casi (ad esempio impianto elettrico) dovranno essere addirittura sostituite.

Prendendo a riferimento i prezzi correnti applicati da imprese edili ed impiantistiche che operano nella provincia di Siena per una ristrutturazione edilizia leggera con finiture di tipo

medio è possibile ipotizzare un costo di ristrutturazione di €/mq. 490,00 con le seguenti percentuali di incidenza lavorazioni:

Descrizione	Incidenza a mq. opere da realizzare	Costo/mq.
Allestimento cantiere e costi sicurezza	5,41%	€. 26,50
Opere murarie (massetti,guaina ecc)	6,12%	€. 30,00
Pavimenti e rivestimenti	24,49%	€. 120,00
Infissi interni ed esterni	8,65%	€. 42,40
Imp. elettrico	9,73%	€. 47,70
Imp. idro-sanitario (compresi sanitari e rubinetterie)	9,73%	€. 47,70
Imp. climatizzazione	21,63%	€. 106,00
Imbiancatura	8,98%	€. 44,00
Finiture esterne	5,24%	€. 25,70
Totale	100%	€. 490,00

Per quanto sopra argomentato si ritiene quindi congruo ipotizzare un costo di ristrutturazione Kt pari a **€/mq. 490,00**

Costi di trasformazione (Kt) appartamenti p.S1

Le opere ancora da realizzare per portare a completamento le due unità immobiliari si configurano come “ristrutturazione media ” , ovvero intermedia rispetto alla ristrutturazione pesante e quella leggera.

I futuri appartamenti sono infatti al “grezzo base” e constano solo di infrastrutture fondamentali come solai, tramezzature interne e predisposizione parziale impianti.

Le opere strettamente necessarie per portare a completamento le unità immobiliari sono:

massetti

intonaci (grezzo e finitura);

E.I. Rg. 127/2022 Tribunale di Siena

controsoffitti;
serramenti (interni ed esterni);
pavimenti;
rivestimenti bagno e cucina;
sanitari, rubinetteria, accessori bagno;
impianto idro-sanitario;
impianto di climatizzazione;
impianto elettrico (tradizionale) ;
pitture e opere di finitura;
soglie , davanzali e gradini esterni;
sistemazioni esterne comprese finiture di facciata .

Prendendo a riferimento i prezzi correnti applicati da imprese edili ed impiantistiche che operano nella provincia di Siena, per una ristrutturazione edilizia funzionale e tipologica di tipo medio , escluse opere di demolizione è possibile ipotizzare un costo di €/mq. 800,00 con le seguenti percentuali di incidenza lavorazioni a mq.:

Descrizione	Incidenza a mq. opere da realizzare	Costo/mq.
Allestimento cantiere e costi sicurezza	5,00%	€. 40,00
massetti	3,00%	€. 24,00
intonaci	7,00%	€. 56,00
controsoffitti	7,50%	€. 60,00
pavimenti	8,50%	€. 68,00
rivestimenti	3,50%	€. 28,00
soglie , davanzali e gradini	7,50%	€. 60,00
serramenti interni ed esterni	11,50%	€. 92,00
Imp. elettrico (compresa assistenza)	8,50%	€. 68,00
Imp. idro-sanitario (compresi sanitari , rubinetterie e assistenza)	8,50%	€. 68,00

Imp. climatizzazione (compresa assistenza)	15,00%	€.	120,00
Imbiancatura	5,50%	€.	44,00
Finiture esterne	9,00%	€.	72,00
Totale	100%	€.	800,00

Per quanto sopra argomentato si ritiene quindi congruo ipotizzare un costo di ristrutturazione Kt pari a **€/mq. 800,00**

Costi complessivi di trasformazione (Kt) appartamenti p.S1-T-1°

-Appartamenti p.S1 S.C. mq. 192,00 X €/mq. 800,00 =€. 153.600,00

-Appartamenti p.T-1° S.C. mq. 326,00 X €/mq. 490,00 = €. 159.740,00

Kt Totale **€. 313.340,00**

Arrotondato per difetto a **€. 313.000,00**

Utile di impresa

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

L'investitore "generico" difficilmente consta di mezzi e maestranze necessarie a realizzare l'operazione, pertanto dovrebbe comunque rivolgersi ad una 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%

€.313.000,00x10%= **€ 31.300,00**

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 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

€.313.000,00x10%= **€ 31.300,00**

Alle spese tecniche debbono essere aggiunti gli onorari professionali relativi alla redazione delle denunce di variazione catastale delle unità immobiliari (compresa la porzione da destinare a magazzino), redazione di nuovo elaborato planimetrico e costi di presentazione docfa , discrezionalmente quantificati in:

denunce di variazione catastale	€.400,00 cad. x n.7 u.i.	= €. 2.800,00
nuovo elaborato planimetrico	€.200,00 cad. x n.1	= €. 200,00
costi di presentazione docfa	€. 50,00 cad. x n.7 u.i.	= <u>€. 350,00</u>
Totale onorari		€. 3.350,00

Totale complessivo onorari professionali €.31.300,00+€.3.350,00 =€.34.650,00

arrotondato per eccesso a €. 35.000,00

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

€.313.000,00x5%= **€ 15.650,00**

Guadagno atteso

Si tratta del guadagno atteso dall'imprenditore per l'operazione posta in essere, quantificato con una percentuale pari al 10 % del ricavo pre imposte (Rt)

Il tutto tradotto in

€. 1.075.000,00 x 10%= €. 107.500,00

Riepilogo costi di trasformazione

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

1-costo di ristrutturazione	€.	313.000,00
2-utile di impresa	€.	31.300,00
3-oneri professionali	€.	35.000,00
4-impvisti	€.	15.650,00

5-guadagno atteso €. 107.500,00

Totale costi di trasformazione €. **502.450,00**

Arrotondati per eccesso a €. **503.000,00**

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

$$1/q^n = 0,9151$$

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:

$$Vmb=(Rt-Kt)*1/q^n$$

$$(\text{€. } 1.075.000,00 - \text{€. } 503.000,00) \times 0,9151 = \text{€. } 523.437,00$$

Arrotondato per difetto a €. **523.000,00** (euro cinquecentoventitremila,00)

2-Valore di mercato porzione immobiliare da destinare a magazzino p.S1

In premessa si evidenzia che non sono stati reperiti immobili comparabili ad uso magazzino situati in zone limitrofe cui fare riferimento per quanto concerne la porzione immobiliare situata al p.S1 del fabbricato da destinare appunto a magazzino .

Di fatto nel Comune di Murlo e soprattutto in zona residenziale dei centri abitati, la richiesta di mercato immobiliare per magazzini di ampie dimensioni come quello in oggetto è pressoché nulla.

Al riguardo si consideri che l'unità immobiliare di più ampie dimensioni (comprensiva della superficie da destinare ad abitazioni) nasceva come laboratorio per esigenze lavorative

del proprietario , ma la destinazione d'uso commerciale, fatta eccezione per garage a servizio di abitazioni o piccoli locali di deposito, non è propria per natura di un fabbricato di tipo residenziale.

In previsione di un ritorno economico a seguito di ristrutturazione , è ipotizzabile che tali spazi trovino giusta destinazione in appartamenti o garage .

Stante l'incerta natura che assumerà il bene futuro ,la tipologia di intervento edilizio da attuare e quindi relativi costi , per la porzione immobiliare nello stato di fatto attuale è ipotizzabile un valore di mercato pari a €/mq. 350,00

Valore di mercato

Mq. 297,00x€/mq. 350,00 =€. 103.950,00

Arrotondato per eccesso a **€. 104.000,00**

3-Valore di mercato area edificabile

In base agli indici di edificabilità previsti nell'area è ipotizzabile la costruzione di una palazzina residenziale distribuita su due livelli di piano , ciascuno avente superficie coperta mq. 218,00 così per totali mq. 436,00 .

Il valore di mercato dell'area viene determinato adottando il metodo di stima analitico basato sul valore di trasformazione , pari al valore dell'immobile da realizzare detratti i costi necessari per l'intervento con la seguente formula:

$$\mathbf{V.a.e = (Rt-Kt)*1/qn}$$

dove

V.a.e = valore area edificabile

Rt= Ricavo atteso pari al valore di vendita dell'immobile a seguito dell'intervento di trasformazione edilizia

Kt=costi previsti per effettuare l'intervento

1/qn=fattore di anticipazione

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

ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili, reperite delle varie agenzie immobiliari che operano nel comune di Murlo
Dalle ricerche esperite per appartamenti di nuova costruzione , aventi finiture di qualità , buone prestazioni energetiche e disponibilità di spazi esterni è emerso un valore medio di mercato €/mq.2.500,00.

Calcolo del valore a nuovo Rt complessivo

Ipotizzando una superficie complessiva residenziale di mq. 436,00 corrispondente a mc. 1.308,00 in base ai valori di mercato rinvenuti Rt sarà dato da
€. $2.500,00 \times \text{mq. } 436,00 = \text{€. } 1.090.000,00$

Costi di trasformazione (Kt)

a)Costo di costruzione

Prendendo a riferimento un edificio residenziale avente struttura portante in cemento armato e finiture in bozze di pietra (tipica della zona di riferimento) il costo medio di costruzione, comprese opere di finitura e sistemazione degli spazi esterni, si attesta mediamente in €/mq. 1.450,00 (costo medio tra superficie da destinare prettamente ad appartamento e superfici accessorie)

Il costo di costruzione sarà quindi

€. $1.450,00 \times \text{mq. } 436,00 = \text{€. } 632.200,00$

b)Utile di impresa

L' intervento edilizio 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" attualmente nella previsione più rosea pari al 10% del costo dell'intervento .

Utile di impresa = €. $632.200,00 \times 10\% = \text{€. } 63.220,00$

c)Spese tecniche e oneri concessori

Gli oneri professionali da sostenere per realizzare l'intervento di trasformazione dell'area comprendono : indagini geologiche, progettazione architettonica e strutturale, direzione

dei lavori , sicurezza in fase di progettazione e realizzazione dell'opera, collaudo statico e certificazioni di agibilità.

Tale voce discrezionale, viste le peculiarità dell'intervento , viene stimata in misura del 15% del costo dell'opera , oltre spese vive.

Spese tecniche =€. 632.200,00x15% =€. **94.830,00**

Oneri concessori

Urbanizzazione secondaria e costo di costruzione.

Non essendo disponibile un progetto dal quale poter estrapolare le superfici prettamente residenziali , si ritiene congruo e cautelativo determinare l'importo degli oneri concessori in percentuale del 10% sul costo di costruzione

€. 632.200,00x 10%=€. **63.220,00**

d)Imprevisti

Eventuali imprevisti in corso d'opera, vengono in fase di redazione del business plan , quantificati mediamente in misura del 5% sul costo di costruzione.

€. 632.200,00x5% =€. **31.610,00**

e)Guadagno atteso

Si tratta del guadagno atteso dall'imprenditore per l'operazione posta in essere , attualmente e cautelativamente quantificato con una percentuale non superiore al 10% del ricavo pre imposte (Rt)

Il tutto tradotto in €.1.090.000,00 x 10% =€. **109.000,00**

Riepilogo costi di trasformazione

1-costo di costruzione	€. 632.200,00
2-utile di impresa	€. 63.220,00
3-oneri professionali e concessori	€. 158.050,00
4-impvisti	€. 31.610,00
<u>5-guadagno atteso</u>	<u>€. 109.000,00</u>
Totale costi di trasformazione	€. 994.080,00

Calcolo del valore di mercato attuale dell'area edificabile

Il valore attuale dell'area è dato dalla formula

$$V \text{ a.e.} = (Rt-Kt) * 1/qn$$

ovvero

$$(\text{€} . 1.090.000,00 - 994.080,00) \times 0,9151 = \text{€} . 87.776,40$$

Arrotondato per eccesso a **€. 88.000,00** (euro ottantottomila,00)

Riepilogo valori di mercato del Lotto di vendita

Valore di mercato appartamenti €. 523.000,00

Valore di mercato magazzino €. 104.000,00

Valore di mercato area edificabile €. 88.000,00

Totale €. 715.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

Adeguamenti

Come quantificato a pag 62, per ottenere la conformità urbanistica delle unità immobiliari , sono da detrarre dal valore di mercato sopra determinato, i costi relativi allo smontaggio dei manufatti abusivi e quelli necessari alla presentazione delle istanze di sanatoria, quantificati in €. 15.120,00

$$\text{€} . 715.000,00 - 15.120,00 = \text{€} . 699.800,00$$

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

Determinazione del valore del lotto di vendita

$$\text{€} . 699.800,00 - 10\% = \text{€} . \mathbf{629.820,00}$$

Arrotondato a **€. 630.000,00**

Il valore del LOTTO di vendita è determinato in €. 630.000,00 (diconsi euro seicentotrentamila,00)

La presente relazione di stima è stata trasmessa in data 03.09.2024 e 05.09.2024

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

Siena, lì 10.09.2024

II CTU
Geom. Simonetta Cresti



DESCRIZIONE LOTTI DI VENDITA

LOTTO N.1

Piena proprietà di compendio immobiliare situato in Comune di Murlo, fraz. Casciano, composto da un appartamento di tipo popolare ai p.T-1°-2° di Via della Pieve n.20 e da un magazzino al p.T di Via Altero Spinelli n.18

Descrizione catastale

C.F. Comune di Murlo

-F° 52, p.IIa 117 Sub. 5, cat. A/4,cl.3,vani 5,5 sup.cat. mq. 125,00 R.€. 335,70

-F° 52, p.IIa 117 Sub. 7, cat. C/2,cl.4, sup.cat. mq. 62 R.€. 38,11

Confini

Viabilità pubblica su tre lati, fabbricato F° 52 p.IIa 115, s.s.a.

Descrizione

Trattasi di edificio di remota costruzione elevato su tre piani fuori terra e situato nel centro storico del paese di Casciano di Murlo . La struttura è realizzata in muratura di pietra e mattoni con solai in ferro/legname e laterizi, copertura a falde inclinate in legname e laterizi e manto in tegole e coppi.

Al suo interno insistono un'abitazione di tipo popolare distribuita su tre piani ed un magazzino al p.T. avente accesso carrabile da Via A. Spinelli e collegamento interno con l'abitazione.

L'appartamento è composto da ingresso, vano scala disimpegno, cucina con terrazzino, soggiorno, quattro camere da letto, corridoio , bagno e soffitta non praticabile. Il tutto per la S.C. di mq. 125,00.

L'unità immobiliare versa in pessimo stato conservativo ed è dotata di adduzione idrica da acquedotto comunale, scarichi fognari allacciati al collettore comunale, impianto elettrico autonomo non conforme realizzato in parte sottotraccia ed in parte a canaletta esterna;impianto di riscaldamento assente , produzione acs con boiler elettrico allocato nel bagno e boiler elettrico allocato in cucina; gas cucina alimentato da bombola gpl;antenna TV.

Il magazzino , che parimenti versa in pessimo stato conservativo, consta di due ambienti principali e di un ripostiglio sottoscala. Il tutto per la superficie commerciale di mq. 62,00.

Sono presenti :adduzione idrica con contatore autonomo, scarichi fognari allacciati al collettore comunale , impianto elettrico autonomo non conforme alla normativa vigente .

Stato di occupazione

Beni occupati dai debitori

Conformità urbanistica

Sono presenti difformità edilizie sanabili

Condominio assente

Prezzo di vendita a base d'asta €. 65.000,00 (diconsi euro sessantacinquemila,00)

LOTTO N.2

Piena proprietà di compendio immobiliare in corso di ristrutturazione (con lavori fermi da oltre un decennio), posto ai p.S1-T-1° di più ampio fabbricato e di attigua area edificabile, siti in Comune di Murlo, fraz. Casciano, Via Gino Bari s.n.c..

Il complesso edilizio è composto da ex laboratorio artigianale , locale di deposito e scoperto di pertinenza al p.S1 dell'edificio ; quattro appartamenti finiti al grezzo avanzato e relativi scoperti di pertinenza ai p.T e 1° e da area edificabile della superficie di mq. 1.350,00

Descrizione catastale

C.F. del Comune di Murlo:

-F° 52, p.IIa 634,Sub. 2, cat. C/3,cl.1 , sup.cat. mq. 510, R.€. 669,54

-F° 52, p.IIa 634,Sub. 3, cat. C/2,cl.4 , sup.cat. mq. 9, R.€. 6,51

-F°52, p.IIa 634,Sub. 4 B.C.N.C. ai Sub. 2e 3 (resede)

-F° 52, p.IIa 634, Sub. 5, cat. F/1, mq. 1.350,00;

-F°52, p.IIa 634,Sub.8 e 9 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 4, sup.tot.mq.76, R.€. 330,53

Via Gino Bari n.29 p.T-1°;

-F°52, p.IIa 634,Sub.12 e 13 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 3,5, sup.tot.mq.79, R.€. 289,22,

Via Gino Bari n.25 p.T-1°;

-F°52, p.lla 634,Sub.22,23,24 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 3, sup. tot. mq. 61, R.€. 247,90

Via Gino Bari s.n.c. p.T;

-F°52, p.lla 634,Sub.25,26 (graffati) ,cat.A/2, cl.3, vani 4,5, sup. tot. mq. 83, R.€. 371,85

Via Gino Bari s.n.c. p.T-1°

Confini

Pubblica viabilità, F°52 p.lle 1346/1352/1351/1357/1152/688; F°52 ,364 Sub.12 e 13;
F°52 ,364 Sub.18 e 19; F°52 ,364 Sub.21 e 27, F°52 ,364 Sub.29 s.s.a.

Descrizione

Le unità immobiliari insistono in edificio di tipo residenziale realizzato negli anni '80 del secolo scorso , avente struttura portante in pilastri e travi di cemento armato, solai in c.a. e laterizi e/o ferro e laterizi, scale di collegamento interne in c.a. e muratura di laterizi, terrazzi in c.a. e ringhiera metallica o setti in c.a. , scale esterne in ferro, tetto in cemento armato e laterizi con soprastante guaina impermeabilizzante e manto in tegole e coppi, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le murature perimetrali sono composte da bozze di pietra stuccata lato esterno, interposto pannello coibentante e laterizi forati lato interno.

Le facciate, libere su tutti i lati, sono finite in bozze di pietra stuccate a faccia vista fatta eccezione per la facciata ovest piano S1 che in parte presenta l'originaria tamponatura a mattoni stuccati a faccia vista.

Appartamenti finiti al grezzo in stato avanzato

1-F° 52 p.lla 634 Sub. 8 e 9 graffati p.T-1°

L'unità immobiliare è composta al p.T. da soggiorno-K, disimpegno, camera, bagno, rip. sottoscala e terrazzo; p.1° locale accessorio, sottotetto e terrazzo. Completano la consistenza immobiliare il resede esclusivo della superficie di mq. 30,00 circa ed il lastrico solare di accesso di mq. 36,00. Il tutto per la S.C. di mq. 83,00;

2- F°52 p.lla 634 Sub. 12 e 13 graffati

L'unità immobiliare insiste ai p.T e 1° del fabbricato ed è composto da : p.T soggiorno-K, disimpegno, camera, bagno, e terrazzo; p.1° locale accessorio della sup. utile

complessiva di mq. 97,00 circa . Completa la consistenza immobiliare il resede esclusivo della superficie di mq. 46,00 circa, suddiviso in giardino con posto auto e portico. Il tutto per la S.C. di mq. 86,00

3- F°52 p.IIIa 634 Sub. 22/23/24 graffati

L'appartamento insiste al p.T. del fabbricato ed è composto da : soggiorno-K, disimpegno, camera, bagno e terrazzo.

La consistenza immobiliare è completata da resede di pertinenza (Sub.23) per mq. 26,00 giardino con posto auto e per mq. 12,00 lastrico solare e da ulteriore porzione di lastrico solare della superficie di mq. 10,00(sub.24). Il tutto per la S.C. di mq. 64,00

Utilità comuni

Sub. 28- Passaggio a comune con il Sub.27

4- F°52 p.IIIa 634 Sub. 25 e 26 graffati

L'appartamento insiste al p.1° del fabbricato ed è composto da soggiorno-K, disimpegno, camera doppia, camera singola, bagno e terrazzo.

Completano la consistenza immobiliare la scala esterna con terrazzo di accesso e lo scoperto di pertinenza. Il tutto per la S.C. di mq. 93,00

Finiture interne e impianti

Gli appartamenti dispongono di massetto di sottofondo, pareti e soffitti intonacati , portoncino di accesso ad un'anta in pvc, finestre e porte finestre in legno e vetrocamera. I terrazzi constano di pavimentazione cementizia , guaina impermeabilizzante e ringhiera metallica. Impianto elettrico predisposto sottotraccia con cavi già canalizzati all'interno delle forassiti. Impianto di riscaldamento predisposto con tubazioni distribuite a pavimento ed a parete .Tubazioni idriche e di scarico predisposte.

Il vano per alloggio contatori è situato nell'armadietto in muratura che insiste nell'area urbana Sub. 29 della p.IIIa 634

Stato di manutenzione

Gli interni versano in normali condizioni manutentive compatibilmente al grado di finitura , mentre le parti esterne già realizzate necessitano di manutenzione per evidente deterioramento .

Vincoli sovraordinati

Atto unilaterale d'obbligo per costituzione di vincolo a non alienare o locare separatamente dalle abitazioni i resede destinati a posto auto di pertinenza.

5-Ex laboratorio artigianale e magazzino F°52 p.IIa 634 Sub.2/3/4

Nell'ex laboratorio sono iniziati dal 2010 interventi edilizi per frazionamento con cambio di destinazione d'uso in due abitazione e magazzino, non portati a completamento.

Per la porzione immobiliare residenziale sono stati realizzati i solai di calpestio, divisori interni, aperture di facciata e predisposizione parziale forassiti impianto elettrico

Nella porzione immobiliare da destinare a magazzino sono stati demoliti solo alcuni divisori interni . In base a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto la suddivisione ultima degli spazi doveva essere così ripartita :

1) Appartamento composto da soggiorno-K, disimpegno, due camere da letto , due bagni ed una cantina ,così per S.C. totale mq. 104,50

2)Appartamento composto da soggiorno-K, disimpegno, camera da letto , bagno e due cantine, così per S.C. totale mq. 87,25

3)Ampio magazzino suddiviso in vari ambienti della superficie commerciale di mq. 297,00 circa

4)resede di pertinenza comune della superficie complessiva di mq. 1.349,00 circa

Stato di manutenzione

La porzione immobiliare da destinare ad abitazioni versa in normale stato conservativo ,ad eccezione di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare soprastante .

La porzione immobiliare da destinare a magazzino versa in stato conservativo mediocre.

Stato di occupazione

Gli appartamenti sono liberi da persone e cose. Parte dell'ex laboratorio è nella disponibilità del debitore che lo occupa con macchinari e mobilia di vario genere.

6-Area edificabile F°52, p.IIa 634,Sub.5

Area edificabile attigua all'immobile di cui sopra, della superficie di mq. 1.350,00 .

In base agli indici di edificabilità vigenti , nell'area è ipotizzabile la costruzione di una palazzina residenziale distribuita su due livelli di piano , ciascuno avente superficie coperta mq. 218,00 così per totali mq. 436,00 .

L'area non recintata è libera e nella disponibilità del debitore.

Conformità urbanistica

Il lotto di vendita è inficiato da irregolarità edilizie sanabili e non sanabili.

Condominio non costituito

Prezzo di vendita a base d'asta €. 630.000,00 (diconsi euro seicentotrentamila,00)