

TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare RG. 50/2024

Promossa da

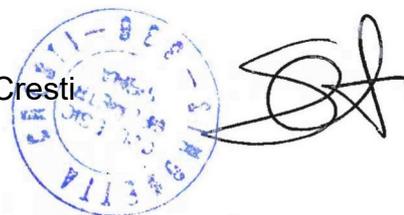
Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE



Siena, lì 09.04.2025

Il CTU
Geom. Simonetta Cresti



E.I. Rg. 50/2024 Tribunale di Siena-Perizia Immobiliare



Indice:

1)Premesse generali	Pag. 3
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 3
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 6
4)Elenco delle formalità pregiudizievoli	Pag. 7
5)Altre formalità	Pag. 8
6)Composizione dei LOTTI di VENDITA	Pag. 8
7) Descrizione del Lotto di vendita	Pag. 10
8) Attestato di prestazione energetica	Pag. 15
9)Stato di occupazione	Pag. 15
10)Oneri condominiali	Pag. 15
11)Vincoli sovraordinati	Pag. 16
12)Verifiche urbanistiche	Pag. 17
13)Valore di mercato	Pag. 24
14)Valore lotto di vendita	Pag. 25



1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c del 17.11.2024 il Giudice Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Esperto Stimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 50/2024 ponendomi i quesiti di rito relativi agli immobili oggetto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione Rp. n. 2497 del 17.04.2024 di seguito descritti:

-Diritto di proprietà per la quota di 1/1

degli immobili ubicati in Comune di Sovicille, fraz. Rosia, censiti al Catasto Fabbricati :

F°94 p.IIa 396 Sub. 33, cat.C/6 ;

F°94 p.IIa 396, Sub. 110 cat.A/3

1-Ricevuto l'incarico, la scrivente in data 18.11.2024 ha prestato giuramento e verificato 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.

2-Non sono state rilevate carenze nella documentazione presentata e la descrizione attuale dei beni coincide con quella contenuta nel pignoramento immobiliare

2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Ai fini della continuità storico catastale si attesta che il mappale 396 del F°94 C.T. trae origine da frazionamento del mappale 382 del F° 94 , del 15.12.2004 pratica n. SI0112630 in atti dal 15/12/2004 (n. 112630.1/2004)

Il mappale 382 derivava a sua volta da frazionamento del 15.06.2004 pratica n. SI0051050 in atti dal 15/06/2004 (n. 51050.1/2004) del mappale 79 del F°94 , già censito alla data di impianto meccanografico del 03.09.1971



a)Posto auto scoperto Via Gioacchino Rossini snc. Rosia, piano terra

C.F. Comune di Sovicille

F° 94, p.lla 396, Sub. 33, cat. C/6, cl.1, mq.12, sup. tot. mq.13 R. €. 13,01

Mutamenti dati catastali:

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 22/05/2008 Pratica n. SI0128444 in atti dal 22/05/2008 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5179.1/2008) con la quale veniva soppresso l'immobile predecessore Sub. 20 della p.lla 396

Il Sub. 20 trae a sua volta origine da denuncia di VARIAZIONE del 04/12/2007 Pratica n. SI0149046 in atti dal 04/12/2007 DIVISIONE DI UNITA' IN COSTRUZIONE (n. 14301.1/2007) con la quale venivano soppressi i Sub.6 e 12 della p.lla 396 i quali derivavano da nuova costituzione del 09.10.2007 pratica SI0126453

Verifica conformità catastale

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

Utilità comuni

Costituiscono utilità comuni :

- F° 94, p.lla 396, Sub. 2- B.C.N.C. ai Sub. 10, 11, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 21, 34, 35, 36 , 37 , 38, 39,40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 28, 29, 49, 50, 51, 52, 53, 54 (RESEDE)
- F° 94, p.lla 396, Sub. 15- B.C.N.C. ai Sub. 10, 11, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 21, 34, 35 , 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 28, 29, 49, 50, 51, 52, 53, 54, e alle particelle 432 e 421 del C.T. (RAMPA)
- F° 94, p.lla 413 , B.C.N.C. a tutti i subalterni delle p.lle 414, 397, 396, 383, 398, 458 e 472 (MARCIAPIEDE)
- F° 94, p.lla 414, Sub. 59 – B.C.N.C. ai Sub. 10, 11, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 21, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 28, 29, 49, 50, 51, 52, 53, 54 (PIANARELLA)
- F° 94, p.lla 431 , B.C.N.C. a tutti i subalterni delle p.lle 414, 397, 396, 383, 398, 458 e 472 (MARCIAPIEDE)



• F° 94, p.lla 434 , B.C.N.C. a tutti i subalterni delle p.lle 414, 397, 396, 383, 398, 458 e 472 (MARCIAPIEDE)

Intestazione catastale:

b) Appartamento di tipo economico ai p. 2-S1 del fabbricato di Via Gioacchino Rossini n.8 , fraz. Rosia

C.F. Comune di Sovicille

F° 94, p.lla 396, Sub. 110 , cat.A/3, cl.U, vani 2,5 sup. cat. mq. 40 sup.tot. escluse aree scoperte mq.37,R.€. 232,41

Mutamenti dati catastali:

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di VARIAZIONE del 22/05/2008 Pratica n. SI0128510 in atti dal 22/05/2008 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5192.1/2008) con la quale venivano soppressi gli immobili predecessori Sub. 3 e 4 della p.lla 396 i quali derivavano da nuova costituzione del 09.10.2007 pratica SI0126453 COSTITUZIONE (n. 2332.1/2007)

Verifica conformità catastale

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

Utilità comuni

Costituiscono utilità comuni :

•F° 94, p.lla 396, Sub. 81- B.C.N.C. ai Sub. 89, 90, 91, 92, 93, 98 ,99, 100, 101, 107, 108 109, 110, 111 (RESEDE).

•F° 94, p.lla 396, Sub. 83- B.C.N.C. ai Sub. 89, 90, 91, 92, 93, 98, 99, 100, 101, 107, 108 109, 110 ,111 (SCALA).

•F° 94, p.lla 396, Sub. 85- B.C.N.C. ai Sub. 89, 90, 91, 92, 93, 98, 99, 100, 101, 107, 108 109, 110 ,111 (SOTTOSCALA).

•F° 94, p.lla 396, Sub. 87- B.C.N.C. ai Sub. 89, 90, 91, 92, 93, 98, 99, 100, 101, 107, 108 109, 110 ,111 (CORRIDOIO).



- F° 94, p.lla 413 , B.C.N.C. a tutti i subalterni delle p.lle 414, 397, 396, 383, 398, 458 e 472 (MARCIAPIEDE)
- F° 94, p.lla 431 , B.C.N.C. a tutti i subalterni delle p.lle 414, 397, 396, 383, 398, 458 e 472 (MARCIAPIEDE)
- F° 94, p.lla 434 , B.C.N.C. a tutti i subalterni delle p.lle 414, 397, 396, 383, 398, 458 e 472 (MARCIAPIEDE)

Intestazione catastale:

3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena,le unità immobiliari di cui trattasi sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

•Il compendio immobiliare è di proprietà per 1/1

per essere a questi pervenuto

con atto di compravendita a rogito notaio Ceni

Roberto di Siena



4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

•Trascrizione contro RG n.1557 RP n.1088 del 05.03.2015 costituzione di fondo patrimoniale atto a rogito notaio Pisapia Roberto di Montevarchi (AR) del 03.03.2015 rep.

, gravante sugli immobili ubicati in Comune di Sovicille, Via G.Rossini, censiti al C.F. F° 94, p.IIa 396,Sub.110,A/3, vani 2,5 e F°94, p.IIa 396,Sub.33,C/6 mq.12 (cfr all.4/a)

Seguono:

-Trascrizione contro RG 1625 RP 1002 del 21.02.2020 atto Tribunale di Arezzo del 29.01.2020 rep. 756 per Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione , a favore

, gravante sugli immobili ubicati in Comune di Sovicille, Via G.Rossini, censiti al C.F. F° 94, p.IIa 396,Sub.110,A/3, vani 2,5 e F°94, p.IIa 396,Sub.33,C/6 mq.12 (cfr all.4/b)

-Domanda di annotazione RG 8744 RP 1059 del 16.08.2022 atto Tribunale di Arezzo del 05.07.2022 rep. 838 di inefficacia parziale trascrizione del 05.03.2015 RP 1088, a favore gravante sugli immobili ubicati in Comune di Sovicille, Via G.Rossini, censiti al C.F. F° 94, p.IIa 396,Sub.110,A/3, vani 2,5 e F°94, p.IIa 396,Sub.33,C/6 mq.12 (cfr all.4/c)

.....

•Iscrizione contro RG 6065 RP1152 del 05.08.2015 , atto Tribunale di Arezzo rep. 1033/2015 del 30.07.2015 , ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo cap. €. 294.334,44 tot. €. 380.000,00 a



proprietà 1/1 sugli immobili ubicati in Comune di Sovicille, Via G. Rossini , censiti al C.F. F° 94, p.IIa 396,Sub.110,A/3, vani 2,5 e F°94, p.IIa 396,Sub.33,C/6 mq.12 (cfr all.4/d)

• Iscrizione contro RG 9364 RP 1699 del 11.10.2018 , atto Tribunale di Arezzo rep. 1609/2017 del 15.11.2017 , ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, capitale €. 64.000,00, tot. €. 80.000,00

, gravante per la quota di proprietà 1/1 sugli immobili ubicati in Comune di Sovicille, Via G. Rossini , censiti al C.F. F° 94, p.IIa 396,Sub.110,A/3 e F°94, p.IIa 396,Sub.33,C/6 (cfr all.4/e)

•Trascrizione contro RG 3580 RP 2497 del 17.04.2024, atto Tribunale di Siena rep. 932/2024 del 09.04.024 per verbale di pignoramento immobili,

gravante per la quota di proprietà 1/1 sugli immobili ubicati in Comune di Sovicille, Via G. Rossini , censiti al C.F. F° 94, p.IIa 396,Sub.110,A/3 e F°94, p.IIa 396,Sub.33,C/6 (cfr all.4/f)

5-ALTRE FORMALITA'

•Trascrizione RG 4328 RP 2555 del 17.04.2003 atto notaio Roberto Ceni di Siena del 24.03.2003 rep. 23547 , convenzione edilizia a favore di Comune di Sovicille c.f. 00114630528

Segue trascrizione RG 2853 RP 1969 del 19.04.2013 (cfr all.4/g)

6-COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il pignoramento immobiliare colpisce la quota di proprietà pari a 1/1 di un'abitazione e posto auto scoperto di pertinenza, pertanto si procede alla composizione di UNICO LOTTO DI VENDITA come segue:



Piena proprietà di abitazione di tipo economico ai p.2° e S1 e di posto auto scoperto costituente porzione di più ampio stabile condominiale, ubicato in Comune di Sovicille, fraz. Rosia, Via Gioacchino Rossini n.8

Il tutto censito al C.F. di detto Comune

-F° 94, p.lla 396, Sub. 33, cat. C/6, cl.1, mq.12, sup. tot. mq.13 R. €. 13,01 (posto auto p.t)

-F° 94, p.lla 396, Sub. 110 , cat.A/3, cl.U, vani 2,5 sup. cat. mq. 40sup.tot. escluse aree scoperte mq.37,R.€. 232,41 (abitazione p.2° S1)

Utilità comuni

•F° 94, p.lla 396, Sub. 2- B.C.N.C. ai Sub. 10, 11, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 21, 34, 35, 36 , 37 , 38, 39,40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 28, 29, 49, 50, 51, 52, 53, 54 (RESEDE)

•F° 94, p.lla 396, Sub. 15- B.C.N.C. ai Sub. 10, 11, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 21, 34, 35 , 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 28, 29, 49, 50, 51, 52, 53, 54, e alle particelle 432 e 421 del C.T. (RAMPA)

• F° 94, p.lla 413 , B.C.N.C. a tutti i subalterni delle p.lle 414, 397, 396, 383, 398, 458 e 472 (MARCIAPIEDE)

• F° 94, p.lla 414, Sub. 59 – B.C.N.C. ai Sub. 10, 11, 17, 18, 19, 31, 32, 33, 21, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 28, 29, 49, 50, 51, 52, 53, 54 (PIANARELLA)

• F° 94, p.lla 431 , B.C.N.C. a tutti i subalterni delle p.lle 414, 397, 396, 383, 398, 458 e 472 (MARCIAPIEDE)

• F° 94, p.lla 434 , B.C.N.C. a tutti i subalterni delle p.lle 414, 397, 396, 383, 398, 458 e 472 (MARCIAPIEDE)

•F° 94, p.lla 396, Sub. 81- B.C.N.C. ai Sub. 89, 90, 91, 92, 93, 98 ,99, 100, 101, 107, 108 109, 110, 111 (RESEDE).

•F° 94, p.lla 396, Sub. 83- B.C.N.C. ai Sub. 89, 90, 91, 92, 93, 98, 99, 100, 101, 107, 108 109, 110 ,111 (SCALA).

•F° 94, p.lla 396, Sub. 85- B.C.N.C. ai Sub. 89, 90, 91, 92, 93, 98, 99, 100, 101, 107, 108 109, 110 ,111 (SOTTOSCALA).

•F° 94, p.lla 396, Sub. 87- B.C.N.C. ai Sub. 89, 90, 91, 92, 93, 98, 99, 100, 101, 107, 108 109, 110 ,111 (CORRIDOIO).



Confini: spazi condominiali , prop.

,s.s.a.

7-DECRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Alle ore 9,20 del 30.01.2025 avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano incaricato dal custode I.V.G., la sottoscritta si è recata in Comune di Sovicille, fraz. Rosia, Via Gioacchino Rossini n.8 ed ha effettuato accesso alle unità immobiliari oggetto di procedura.

Al sopralluogo erano presenti i Sigg:



Estratto di mappa catastale F°94 p.IIa 396





inquadramento

Ubicazione

Il complesso immobiliare costituisce porzione di più ampio stabile condominiale posto a margine del centro abitato di Rosia in Comune di Sovicille.

La frazione, situata lungo la SP 7 bis, si trova a circa 5 km dal capoluogo, a 15 km dalla città di Siena, a 5 km dall'aeroporto di Ampugnano e a circa 6 km dall'ingresso alla S.S. 223 - E78 Siena-Grosseto. Questa posizione strategica ha attratto importanti aziende farmaceutiche, che hanno scelto la vicina località di Bellaria per stabilire i propri impianti, creando migliaia di posti di lavoro. A partire dagli anni '90, la frazione ha visto un notevole sviluppo edilizio residenziale, rispondendo così alle esigenze di famiglie e lavoratori.

Proseguendo lungo la SP 73 bis in direzione sud-ovest, si può intraprendere un affascinante tour panoramico che porta rapidamente a incantevoli località di interesse storico e architettonico, come il Ponte della Pia, Castiglion che Dio sol sa, la Colonna di Montarenti, la Montagnola senese e San Galgano.

A Rosia sono presenti scuole primarie e secondarie, negozi, farmacie e istituti di credito.



Il compendio immobiliare insiste in contesto a prevalente destinazione residenziale , nella zona sud del centro abitato, situata a margine della SP 99, Via del Pontaccio che collega alla S.S. 223 -E78 Siena-Grosseto .

La zona residenziale è molto tranquilla , dotata di strade larghe e ben illuminate, aree a verde pubblico ed a parcheggio . Il centro del paese è facilmente raggiungibile a piedi .

•Verifica dello stato esterno dell'edificio

Il fabbricato, realizzato nel 2008 è una costruzione a blocco di forma rettangolare che insiste interamente del mappale 396 del F° 94 avente superficie di mq. 2.122,00.

L'immobile denominato Lotto D2 della Lottizzazione "Il Pontaccio" presenta struttura portante in pilastri e travi di c.a. , murature a cassetta in blocchi di laterizio forati e pieni con interposta camera d'aria e coibentazione , solai in c.a. e laterizi, tetto a falde inclinate in c.a. e laterizi, completo di coibentazione, impermeabilizzazione , soprastante manto in tegole portoghesi , canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le facciate, libere su tutti i lati sono realizzate in cotto UNI tradizionale

L'immobile elevato su tre piani fuori terra ed un piano sottostrada , consta di due vani scala interni ed è suddiviso in 28 appartamenti con relativi accessori.

La struttura è delimitata su tutti i lati da ampio scoperto recintato in parte suddiviso in giardini di pertinenza esclusiva delle abitazioni poste al p.T. , in parte destinato a posti auto, viabilità e spazi di manovra pavimentati con betonelle autobloccanti, delimitati da muretti a mattoni in cotto UNI e dotati di impianto di illuminazione. Vi si accede con passo pedonale da camminamenti comuni e con passo carrabile da rampe di accesso dotate di sbarra automatizzata.

Ai lati dei corridoi esterni che conducono alle porte di accesso condominiali sono presenti due madonnini in muratura che ospitano i contatori delle utenze a servizio delle abitazioni.

Il vano scala del n.c.8 di Via G. Rossini, dispone di portone a due ante in metallo e vetro, pavimenti e gradini in materiale lapideo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Sono presenti impianto elettrico e impianto citofonico autonomi, sottotraccia e conformi alla normativa vigente all'epoca di realizzo .



Stato di manutenzione e conservazione

Le parti a comune dell'immobile versano in normali condizioni conservative e di manutenzione.

•Descrizione del lotto di vendita

Appartamento di tipo economico situato ai p.S1-2° int.10, con posto auto scoperto al p.T, dell'immobile ubicato in Via Gioacchino Rossini, 8/10 fraz. Rosia , Comune di Sovicille (SI)

•C.F. Comune di Sovicille:

-F° 94, p.IIIa 396, Sub. 33, cat. C/6, cl.1, mq.12, sup. tot. mq.13 R. €. 13,01 (posto auto p.t)

-F° 94, p.IIIa 396, Sub. 110 , cat.A/3, cl.U, vani 2,5 sup. cat. mq. 40sup.tot. escluse aree scoperte mq.37,R.€. 232,41 (abitazione p.2° S1)

Il lotto di vendita è costituito da un appartamento di tipo economico situato al p.2° dello stabile, dalla cantina di pertinenza situata al p.S1 e da un posto auto scoperto situato nel piazzale di pertinenza dell'edificio.

L'abitazione avente accesso dal vano scala condominiale del civico n.8 è suddivisa in zona ingresso, K - soggiorno,camera, antibagno / wc, terrazzo e presenta le finiture seguenti:

pavimenti in mattonelle di gres delimitati da battiscopa in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiato, porta di accesso e porte interne in legno , finestre e porte finestre in legno e vetrocamera oscurate da persiane ad ante in legno.

Il servizio igienico, dotato di aerazione naturale, presenta rivestimenti di parete in mattonelle di gres ed è accessoriato con lavabo, bidet w.c. e box doccia di tipo commerciale.

Il terrazzo consta di pavimento in mattonelle di gres ed è delimitato su tre lati da muretto basso a mattoni , sovrastato da ringhiera metallica a disegno semplice. Nella pertinenza è presente un punto di adduzione idrica .

Impianti: l'appartamento dispone di adduzione idrica da acquedotto comunale, scarichi fognari allacciati al collettore comunale, impianto elettrico autonomo, sottotraccia e



certificato; impianto di riscaldamento e produzione acs autonomo e certificato, alimentato a gas metano con caldaia Hermann incassata nella muratura esterna del fabbricato lato terrazzo e termosifoni in alluminio; antenna tv ed impianto citofonico. Il deposito idrico e l'autoclave sono allocati nella cantina di pertinenza situata al p.S1 del fabbricato, avente accesso da vano scala e corridoio condominiali.

La cantina di forma rettangolare presenta pavimento in mattonelle di gres, pareti in blocchetti di cemento tinteggiati, soffitto a pannelli di c.a. prefabbricato tinteggiati e porta di accesso in p.v.c. La pertinenza consta di impianto elettrico a canaletta esterna e di adduzione idrica a comune con l'appartamento. Al suo interno sono allocati un pilozzo, il deposito idrico e l'autoclave.

Completa la consistenza immobiliare un posto auto scoperto della superficie di mq. 12,00 situato nel piazzale posto a tergo dell'edificio (p.T.) e contrassegnato con il numero 17. La pertinenza contigua ad altri posti auto è pavimentata con betonelle autobloccanti.

Il compendio immobiliare versa in condizioni di conservazione e manutenzione buone.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale del lotto di vendita, 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 in misura del 25%;
- della superficie degli accessori indiretti computata in misura del 20%
- della superficie del posto auto scoperto computata in misura del 20%

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U. mq.	H.mt.	S.L. mq.	COEFF.	TOT S.C.
1)soggiorno-K	12,47	2,70			
2)camera	11,53	2,70			
3)bagno	4,25	2,70			



4)disimpegno	2,52	2,70			
Somma parziale	30,77		37,00	1,00	37,00
5)terrazzo	9,45		9,45	0,25	2,36
6)cantina	3,12	2,48	3,50	0,20	0,70
7)posto auto	12,00		12,00	0,20	2,40
TOTALE S.C.					mq. 42,46

Arrotondata per difetto a **mq. 42,00**

8-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 18.10.2022 dal Geom. Midollini Alberto iscritto all'Albo Geometri della provincia di Siena al n. 1348 , trasmesso in pari data al SIERT con codice 537022. Attestato valido sino al 18.10.2032
Immobile in classe D (cfr all. 6)

9-STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso immobiliare è occupato dal terzo in forza di contratto di locazione di natura transitoria, già scaduto il 31 ottobre 2023 e rinnovato tacitamente di anno in anno , così anche il 31 ottobre 2024 allorquando, il pignoramento era stato notificato al debitore, con conseguente non opponibilità del rinnovo alla procedura.

Di talché il Custode ha formulato istanza affinché, all'udienza di autorizzazione alla vendita, il Giudice emetta ordine di liberazione. (cfr all.7)

10-ONERI CONDOMINIALI

Lo stabile è costituito in due Condomini:

- il Condominio di Via G. Rossini n.8/14 Rosia ove insiste l'abitazione
- il Condominio dei posti auto /garage denominato Garage B

entrambi amministrati dallo Studio Amministrazione Condominiale Bondi Carletti S.a.s. di Siena.

I millesimi generali di proprietà dell'abitazione Sub. 110 corrispondono a **29,21**

I millesimi relativi alla manutenzione e ricostruzione scale (Scala A) corrispondono a **89,82**

I millesimi generali di proprietà del posto auto Sub.33 corrispondono a **29,61**



Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa €.620,00 annue.

Non risultano opere di natura condominiale approvate dall'assemblea. (cfr all.8)

Si evidenzia che sui beni comuni non censibili distinti alla p.lla 396 Sub.1 e Sub.2 transitano le condutture condominiali delle fognature bianche e nere; sui resedi distinti ai subalterni 119,120,121,122,123,124,125,126,127 transitano le condutture condominiali del gas metano e delle fognature bianche; sui resedi distinti ai subalterni 125 e 127 transita la condotta della fognatura nera: sul resede distinto al subalterno 125 transita la fognatura nera proveniente dalle autorimesse poste al p.S1 e sullo stesso resede è ubicato il pozzetto sifonato per l'immissione delle acque nere nella pubblica fognatura; sui resedi distinti ai subalterni 81 e 82 transitano le condutture elettriche e telefoniche e sui resedi distinti ai subalterni 119 e 125 transita la condotta elettrica.

11-VINCOLI SOVRAORDINATI

- In parte Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004
- CENTRI ABITATI - Perimetro dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada (art. 18 Legge 865/1971)
- CA CdS - Perimetro dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada (art. 4 D.lgs. n. 285/1992 e s.m.i.)
- ACQUIFERO LUCO - PROTEZIONE - Salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano, impianti di captazione del Luco, zona di protezione
- Vincolo idrogeologico RD 3267/1923
- G.2 - Pericolosità geologica media (classe 2)
- S.3 - Pericolosità sismica media (S3)
- PI.1-Pericolosità idraulica bassa (classe 1)



12-VERIFICHE URBANISTICHE

In base al P.O. comunale l'immobile ricade nell'UTOE 2 –Rosia di cui all'Art.29 delle N.T.A., Zona territoriale omogenea B , in ambito R2.2-Sistema degli insediamenti – Residenza-Tessuti urbani residenziali di cui agli artt. 59 e 66 delle N.T.A.

Patrimonio edilizio esistente- c3 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente: classe 3 - Art.22 delle NTA

Art. 22 Interventi ammessi per la classe c3

1. Il P.O. individua con la classe c3 gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici degli insediamenti di antica formazione, ma che hanno subito alcune alterazioni anche rilevanti o che, per epoca di costruzione e caratteristiche tipologiche e morfologiche, presentano un limitato valore storico documentale; rientrano altresì nella classe c3 gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti che, sebbene di impianto recente, sono esito di progetti unitari.

Gli interventi edilizi pertanto possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, mantenendo comunque il principio insediativo e l'assetto planivolumetrico in modo da garantire l'omogeneità e l'uniformità con il contesto e la permanenza dei caratteri di unitarietà riscontrati.

2. In aggiunta a quanto previsto per la classe c2, sono consentiti dalla classe c3:

- la completa riorganizzazione distributiva e strutturale del fabbricato con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente; gli interventi possono pertanto comportare la realizzazione di un nuovo sistema strutturale, di nuovi complementi di struttura e di nuove finiture sia per tipo, che per materiali;*
- le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio e ad una nuova configurazione dei prospetti, comunque senza modifica della sagoma esistente, fatte salve modeste e motivate modifiche o livellamenti delle quote del terreno, con variazioni massime di 0,30 m.;*
- la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;*



- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;
- è ammessa la chiusura di portici e porticati per la creazione di nuovi vani abitabili o accessori;
- la realizzazione di pensiline in muratura sopra le porte di ingresso ed aperture in genere, con una sporgenza massima dalla facciata di 1,50 ml.;
- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori per una dimensione complessiva, comprensiva degli eventuali volumi accessori esistenti, non superiore al 20% della volumetria complessiva dell'edificio principale esistente alla data di adozione del P.O., compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento; tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Art. 59 Articolazione della Residenza

1. Fanno parte del sottosistema della residenza i luoghi dell'abitare, comprendendo con tale termine sia gli edifici che gli spazi scoperti e la viabilità a supporto.

2. In tali aree si prevede il mantenimento, la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti esistenti, tutelando le parti di più rilevante pregio e valore storico-documentale e valorizzando il rapporto con il contesto paesistico; si persegue inoltre il miglioramento delle prestazioni in particolare per quanto riguarda gli spazi di uso pubblico e quelli di interesse collettivo.

3. Il sottosistema della residenza è suddiviso nei seguenti ambiti:

- centri e nuclei di antica formazione (R1), tra i quali si distinguono

centri antichi (R1.1)

borghi urbani (R1.2)



nuclei e borghi rurali (R1.3)

- tessuti di formazione recente (R2), tra i quali si possono distinguere

tessuti urbani a destinazione mista (R2.1)

tessuti urbani residenziali (R2.2)

- insediamenti di matrice rurale in ambito urbano (R3)

complessi di origine rurale ed aggiunte recenti (R3.1).

Appartiene al sottosistema, pur non essendo residenziale, il comparto turistico “tenuta di Bagnaia” identificato con la sigla R0.

Art. 66 Tessuti urbani residenziali (R2.2)

1. Sono le parti formate in prevalenza da urbanizzazioni recenti tra le quali i tessuti derivanti da lottizzazioni a volte connotate da indici di edificabilità piuttosto consistenti oppure le situazioni esito di saturazione di aree residuali o intercluse. In alcuni casi gli insediamenti presentano caratteristiche di unitarietà.

2. Sono usi caratterizzanti:

- residenza.

Sono usi ammessi, oltre a quelli caratterizzanti:

- attività industriali ed artigianali limitatamente a artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni

- attività commerciali al dettaglio

- attività direzionali e di servizio private

- attrezzature di servizio pubbliche.

Sono usi comunque esclusi:

- attività turistico - ricettive

- attività industriali artigianali diverse da quelle sopra citate

- attività commerciali all'ingrosso e depositi

- impianti per la distribuzione di carburanti.

Per le attività commerciali al dettaglio e gli esercizi di vicinato:

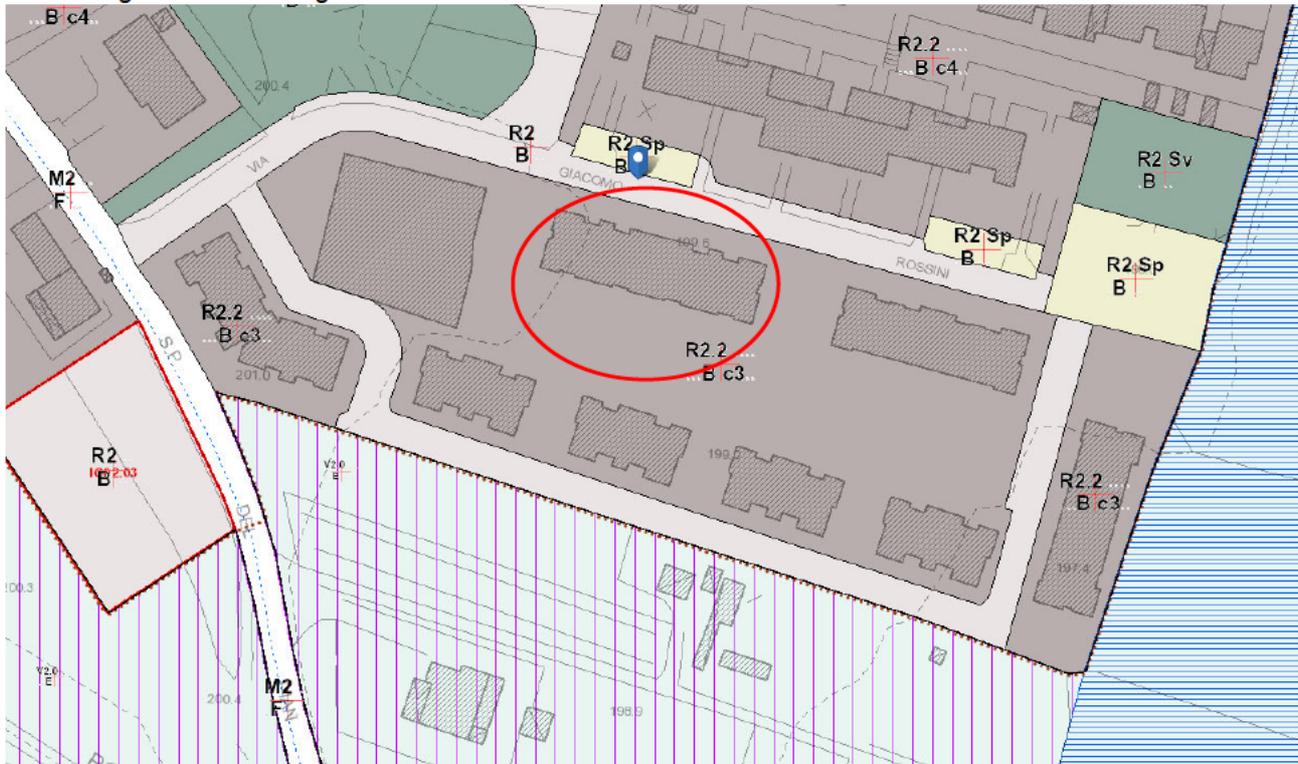
- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale potranno essere reperite anche in aree limitrofe pubbliche, con esclusione delle sedi viarie;



- le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione potranno essere reperite anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi.

3. Per elementi caratterizzanti e valore storico documentale, gli edifici e complessi appartenenti all'ambito R2.2 rientrano prevalentemente nelle classi c3 e c4, fatti salvi i casi individuati nelle Tavole di Progetto del P.O. per le aree soggette a discipline specifiche.

Sono in ogni caso esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.



Estratto del POC

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Sovicille mediante accesso agli atti edilizi è emerso che l'edificio è stato edificato in base ai seguenti titoli autorizzativi:

•Permesso di costruire n.75 del 27.05.2005 rilasciato

per la realizzazione del II° stralcio delle opere previste nella Lottizzazione in loc. Rosia-Via del Pontaccio-Costruzione di n.24 appartamenti con garages nel lotto D2, n.15 con garages nel lotto B1 e n.15 con garages



nel lotto B2 per abitazioni. Comunicazione inizio lavori prot. 15304 del 07.07.2005 (cfr all.9)

- Permesso di costruire n.35 del 30.03.2006, rilasciato
, in variante al Permesso di costruire n.75/2005 per modifiche interne ed esterne limitatamente al blocco D2 con passaggio da n.24 a n.30 appartamenti in loc. Rosia Lottizzazione il Pontaccio (cfr all.10)
- Permesso di costruire n.35 del 09.05.2007, rilasciato
, per l'esecuzione dei lavori in variante al P.d.C. n.75/2005 e successiva variante n.35/2006, per modifiche esterne limitatamente al blocco D2 in loc. Rosia Lottizzazione il Pontaccio (cfr all.11)
- Variante finale ai sensi dell'art.142 L.R. n.1/2005 prot. n. 8197 del 23.05.2008 con contestuale comunicazione fine lavori Autorimesse B (cfr all.12)
- Variante finale ai sensi dell'art.142 L.R. n.1/2005 prot. n. 9598 del 13.06.2008 con contestuale comunicazione fine lavori blocco D2 (cfr all.13)
- Collaudo statico delle strutture blocco D2 a firma dell'Ing. Gaetano Orlandini depositato all'ufficio del Genio Civile di Siena in data 30.07.2007
- Attestazione di Abitabilità edificio D2 prot. n. 10911 del 04.07.2008 (cfr all.14)
- Collaudo statico lotti B1 e B2 a firma dell'Ing. Gaetano Orlandini depositato all'ufficio del Genio Civile di Siena in data 11.01.2008
- Attestazione di Agibilità autorimesse B1 e B2 prot. n. 10005 del 19.06.2008 (cfr all.15)

Infine si evidenzia che con atto a rogito notaio Roberto Ceni di Siena, in data 24 marzo 2003, registrato a Siena il 4 aprile 2003 al numero 819 modello 1, ivi trascritto il 17 aprile 2003 al numero 2555 di formalità, venne sottoscritta tra i Lottizzanti ed il Comune di Sovicille, una convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione interessante la zona residenziale del Comune di Sovicille, frazione Rosia, di cui alla Scheda Norma 23 N in via del Pontaccio.

Con successivo atto a rogito notaio Roberto Ceni di Siena, in data 5 aprile 2013, registrato a Siena il 12 aprile 2013 al numero 2213 serie 1T, ivi trascritto il 19 aprile 2013



al numero 1969 di formalità, veniva modificato l'articolo 2 della convenzione di cui sopra prevedendo la cessione al Comune di Sovicille di una ulteriore area di circa mq. 650 nonché di tutto il marciapiede al margine tra via Rossini e l'area edificata a fronte della rinuncia da parte dell'Amministrazione Comunale all'acquisizione di una porzione di terreno della superficie di circa metri quadrati 370 , il tutto non modificando il quadro economico originario.

Con la predetta convenzione i lottizzanti si impegnavano alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per l'attuazione di detta lottizzazione, a cedere gratuitamente al Comune di Sovicille le aree destinate a verde di uso pubblico ed attrezzato, strade, percorsi pedonali e parcheggi, nonché a consegnare al predetto Comune tutti gli impianti completi riguardanti la pubblica amministrazione, canalizzazioni bianche e nere, rete di distribuzione dell'acqua potabile, di energia elettrica, gas metano e Telecom.

A seguito di sopralluogo per la verifica dell'avvenuta esecuzione delle opere previste dalla convenzione, Tecnico del Comune di Sovicille , in data 18.02.2014 ha emesso relativo Certificato di Collaudo .

Con atto a rogito notaio Roberto Ceni del 11.04.2014 rep. 34660/20596 trascritto a Siena il 17.04.2014 ai nn. RG 2696 RP 2054 , ha ceduto e trasferito al Comune di Sovicille, le aree predette destinate a verde pubblico, viabilità e parcheggio ,nonché due piccole porzioni residuali destinate a marciapiede e zona a verde, della superficie complessiva di circa metri quadrati 10.359 , distinte al C.T. F°94 p.lle 364, 366, 410, 416, 489, 491, 513 e 515.

Sono comprese nella cessione tutte le opere di urbanizzazione realizzate dalla società cedente quali strade, spazi di sosta e parcheggi, aree a verde pubblico, rete fognaria bianca e nera, rete di approvvigionamento idro-potabile e impianto di illuminazione pubblica. (cfr all.16)

•Verifica conformità edilizia



Dal confronto operato tra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitanti e le misurazioni effettuate in loco emerge un'unica divergenza relativa all'altezza utile del locale cantina situato al p.S1 dell'edificio.

L'altezza utile riportata nelle sezioni è ml.2,40 mentre quella effettiva si attesta in ml.2,48.

Tale discrasia rientra nella casistica delle Tolleranze costruttive di cui all'Art.34-bis del D.P.R. 380/01 e nella fattispecie al punto d-bis , avendo l'unità immobiliare di interesse superficie utile inferiore a mq. 60 .

Art. 34-bis – Tolleranze costruttive

Testo di legge aggiornato al D.L. 69/2024, decreto salva casa.

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati

Il 6% di ml. 2,40 è ml. 0,144 (corrispondente alla tolleranza massima ammissibile)

Poiché ml. 0,08 (2,48-2,40) è inferiore a ml. 0,144 , il compendio immobiliare è da ritenere urbanisticamente conforme



13-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 mediante accesso ai portali internet delle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio di Rosia.

Dalle indagini esperite sono emersi tre immobili comparabili tutti situati a breve distanza dal subject:

ROSIA

appartamento di mq. 54 circa, posto al piano secondo ed ultimo di complesso residenziale a schiera. Soggiorno con angolo cottura e accesso a balcone, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola con altro piccolo balcone, e bagno finestrato. Garage e cantina. Ottima esposizione e ottime condizioni. Classe energetica F. S.C. mq. 63,00
Richiesta €. 145.000,00

ROSIA

vendesi appartamento posto al secondo ed ultimo piano, completamente ristrutturato nel 2019. L'immobile è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, due balconi e garage posto sotto l'edificio. S.C. mq. 70,00. Immobile in classe C Richiesta €. 155.000,00

ROSIA –

In vendita bilocale completamente arredato, al p.2° di un fabbricato costruito nel 2004 e composto da soggiorno-k, disimpegno, camera ,bagno e terrazzino. S.C. mq. 52,00. Classe energetica A2. buon investimento anche per affitti . Richiesta €. 120.000,00



Preliminarmente, si ritiene opportuno adeguare l'offerta di vendita dei comparabili allo sconto del 15% in quanto trattasi di immobili per i quali in condizioni di libero mercato, il prezzo effettivo scaturisce da una normale contrattazione tra venditore e compratore. Procedendo poi al raffronto con il soggetto di stima ed operati gli opportuni adeguamenti ai parametri di paragone (superficie, piano, stato manutentivo, qualità), si ottiene per il cespite un valore commerciale in condizioni di libero mercato di **€. 82.000,00** (cfr all.17)

14-DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

Adeguamenti

Il valore di mercato sopra determinato viene assoggettato all'abbattimento del 15% in ragione di eventuali vizi occulti e condizioni di vendita coatta

Il valore del lotto di vendita è quindi determinato da:

Valore di mercato – abbattimento 15%

€. 82.000,00 – 15% = €. 69.700,00

Arrotondato per eccesso a **€. 70.000,00**

Il valore del LOTTO DI VENDITA è determinato in €. 70.000,00 (euro settantamila,00)

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

Siena, lì 09.04.2025

II CTU
Geom. Simonetta Cresti

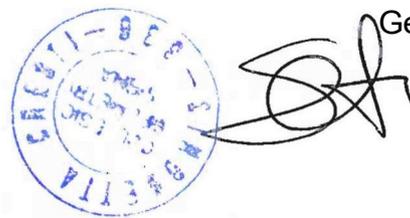


La presente relazione di stima è stata trasmessa in data 29.03.2025:

Siena, li 09.04.2025

L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti



DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

Piena proprietà di abitazione di tipo economico ai p.2° e S1 e di posto auto scoperto costituente porzione di più ampio stabile condominiale, ubicato in Comune di Sovicille, fraz. Rosia, Via Gioacchino Rossini n.8

L'appartamento costituisce porzione di più ampio stabile condominiale edificato nel 2008, nella zona sud del centro abitato di Rosia, in contesto a prevalente destinazione residenziale, ed è composto da vano soggiorno- cottura, disimpegno, camera doppia e bagno. Il tutto per la superficie calpestabile di mq. 31,00 circa.

Completano la consistenza immobiliare un terrazzo al piano della superficie di mq. 9,45, una cantina situata al p.S1 dell'edificio della superficie utile di mq. 3,12 ed un posto auto scoperto di mq. 12,00 situato nel piazzale condominiale.

L'appartamento risulta in buono stato conservativo e consta di impianti autonomi regolarmente certificati

Prestazione energetica

Immobile in classe **D**

Difformità edilizie

Immobile conforme ai titoli edilizi abilitativi

Spese condominiali

Lo stabile è costituito in due Condomini: Condominio di Via G. Rossini n.8/14 Rosia ove insiste l'abitazione e Condominio dei posti auto /garage denominato Garage B

I millesimi generali di proprietà dell'abitazione corrispondono a 29,21

I millesimi relativi alla manutenzione e ricostruzione scale (Scala A) corrispondono a 89,82

I millesimi generali di proprietà del posto auto corrispondono a 29,61

Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa €.620,00 annue.

Non risultano opere di natura condominiale approvate dall'assemblea, né spese condominiali insolute a carico dei beni.



Descrizione catastale:

C.F. Comune di Sovicille

-F° 94, p.IIa 396, Sub. 33, cat. C/6, cl.1, mq.12, sup. tot. mq.13 R. €. 13,01 (posto auto p.t)

-F° 94, p.IIa 396, Sub. 110 , cat.A/3, cl.U, vani 2,5 sup. cat. mq. 40sup.tot. escluse aree scoperte mq.37,R.€. 232,41 (abitazione p.2° S1)

Prezzo di vendita a base d'asta € 70.000,00 (euro settantamila,00)



Elenco allegati:

All.1- Verbale di sopralluogo

All.2-Certificati e planimetrie catastali

All.3-Atto di provenienza

All.4-Ispezioni ipotecarie

All.4/a- Trascrizione contro RG n.1557 RP n.1088 del 05.03.2015

All.4/b- Trascrizione contro RG 1625 RP 1002 del 21.02.2020

All.4/c- Domanda di annotazione RG 8744 RP 1059 del 16.08.2022

All.4/d- Iscrizione contro RG 6065 RP1152 del 05.08.2015

All.4/e- Iscrizione contro RG 9364 RP 1699 del 11.10.2018

All.4/f- Trascrizione contro RG 3580 RP 2497 del 17.04.2024

All.4/g- Trascrizione RG 4328 RP 2555 del 17.04.2003

All.5-Documentazione fotografica

All.6-Attestato di prestazione energetica

All.7- Contratto di locazione

All.8-Oneri condominiali

All.9- Permesso di costruire n.75 del 27.05.2005

All.10- Permesso di costruire n.35 del 30.03.2006

All.11-Permesso di costruire n.35 del 09.05.2007

All.12-Variante finale prot. n. 8197 del 23.05.2008 autorimesse B

All.13-Variante finale prot. n. 9598 del 13.06.2008 blocco D2

All.14- Attestazione di Abitabilità edificio D2 prot. n. 10911 del 04.07.2008

All.15-Attestazione di Agibilità autorimesse B1 e B2 prot. n. 10005 del 19.06.2008

All.16-Atto cessione aree ed opere di urbanizzazione

All.17- Tabella di calcolo MCA

All.18-Ricevute invio e ricezione perizia immobiliare

