

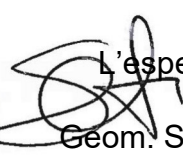
TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RG n. 13/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella

PERIZIA IMMOBILIARE

Siena, lì 20.03.2025

 
L'esperto stimatore
Geom. Simonetta Cresti



LOTTO UNICO





Indice:

1)Premesse generali	Pag. 5
2)Ispezioni e verifiche catastali	Pag. 6
3)Verifica delle trascrizioni	Pag. 11
4)Elenco formalità pregiudizievoli	Pag. 12
5)Servitù attive	Pag. 14
6)Accertamenti urbanistici	Pag. 15
7)Vincoli sovraordinati	Pag. 20
8)Formazione dei lotti di vendita	Pag. 21
9)Descrizione del lotto di vendita	Pag. 22
10)Oneri condominiali	Pag. 27
11)Stato d'occupazione	Pag. 28
12) Valore lotto di vendita	Pag. 30



1-PREMESSE GENERALI

Con decreto di fissazione prima udienza del 15.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, l'incarico di Esperto stimatore nell' Esecuzione Immobiliare n. 13/2024 ponendomi i quesiti di rito, relativi agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare di cui alla nota di trascrizione

:

Diritto di proprietà pari a 1/1

degli immobili ubicati in Siena , Via Viale Toselli ,43 censiti al C.F. di detto Comune

-F°69 p.lla 110 ,Sub. 165, cat. C/6, mq. 16, p.S1

-F°69 p.lla 110 ,Sub. 166, cat. C/6, mq. 14, p.S1

-F°69 p.lla 110 ,Sub. 167, cat. C/6, mq. 17, p.S1

-F°69 p.lla 110 ,Sub. 168, cat. C/6, mq. 17, p.S1

-F°69 p.lla 110 ,Sub. 169, cat. C/6, mq. 16, p.S1

-F°69 p.lla 110 ,Sub. 170, cat. C/6, mq. 16, p.S1

-F°69 p.lla 110 ,Sub. 171, cat. C/6, mq. 20, p.S1

-F°69 p.lla 110 ,Sub. 172, cat. C/6, mq. 20, p.S1

-F°69 p.lla 110 ,Sub. 205, cat. C/6, mq. 16, p.S1

-F°69 p.lla 110 ,Sub. 218, cat. C/2, mq. 53, p.S1

a-Prestato giuramento il 26.06.2024, 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 , non rilevando carenze documentali. La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella contenuta nel pignoramento immobiliare.



2-ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

1-Box auto ubicato al p.S1 dell'immobile sito in Siena , Viale P. Toselli n.43

C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIa 110,Sub. 165, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 18, R. €. 70,24

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione del 04/06/2001 Pratica n. 68996 in atti dal 04/06/2001 per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO- GARAGE (n. 1926.1/2001) con la quale venivano soppressi gli immobili *F.69 P.IIa 110 Sub 151- F.69 P.IIa 110 Sub 152- F.69 P.IIa 110 Sub 153- F.69 P.IIa 1156* Segue VARIAZIONE del 23/04/2002 Pratica n. 62116 in atti dal 23/04/2002 MIGLIORE RAP GRAFICA (n. 11459.1/2002).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta l'esatta rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi per leggeri discostamenti dimensionali che tuttavia non inficiano la consistenza del bene.

2- Box auto ubicato al p.S1 dell'immobile sito in Siena , Viale P. Toselli n.43

C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIa 110,Sub. 166, zc. 2, cat. C/6, cl.6,mq. 14, sup. tot. mq. 16, R. €. 71,58

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione del 04/06/2001 Pratica n. 68996 in atti dal 04/06/2001 per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO- GARAGE (n. 1926.1/2001) con la quale venivano soppressi gli immobili *F.69 P.IIa 110 Sub 151- F.69 P.IIa 110 Sub 152- F.69 P.IIa 110 Sub 153- F.69 P.IIa 1156* Segue VARIAZIONE del 23/04/2002 Pratica n. 62116 in atti dal 23/04/2002 MIGLIORE RAP GRAFICA (n. 11459.1/2002).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta l'esatta rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi per leggeri discostamenti dimensionali che tuttavia non inficiano la consistenza del bene.



3- Box auto ubicato al p.S1 dell'immobile sito in Siena , Viale P. Toselli n.43

C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 167, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 17, sup. tot. mq. 19, R. €. 74,63

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione del 04/06/2001 Pratica n. 68996 in atti dal 04/06/2001 per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO- GARAGE (n. 1926.1/2001) con la quale venivano soppressi gli immobili *F.69 P.IIIa 110 Sub 151- F.69 P.IIIa 110 Sub 152- F.69 P.IIIa 110 Sub 153- F.69 P.IIIa 1156* Segue VARIAZIONE del 23/04/2002 Pratica n. 62116 in atti dal 23/04/2002 MIGLIORE RAP GRAFICA (n. 11459.1/2002).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta l'esatta rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi per leggeri discostamenti dimensionali che tuttavia non inficiano la consistenza del bene.

4- Box auto ubicato al p.S1 dell'immobile sito in Siena , Viale P. Toselli n.43

C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 168, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 17, sup. tot. mq. 19, R. €. 74,63

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione del 04/06/2001 Pratica n. 68996 in atti dal 04/06/2001 per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO- GARAGE (n. 1926.1/2001) con la quale venivano soppressi gli immobili *F.69 P.IIIa 110 Sub 151- F.69 P.IIIa 110 Sub 152- F.69 P.IIIa 110 Sub 153- F.69 P.IIIa 1156* Segue VARIAZIONE del 23/04/2002 Pratica n. 62116 in atti dal 23/04/2002 MIGLIORE RAP GRAFICA (n. 11459.1/2002).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta l'esatta rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi per leggeri discostamenti dimensionali che tuttavia non inficiano la consistenza del bene.

5- Box auto ubicato al p.S1 dell'immobile sito in Siena , Viale P. Toselli n.43

E.I. Rg.13/2024 Tribunale di Siena



C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 169, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 19, R. €. 70,24

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione del 04/06/2001 Pratica n. 68996 in atti dal 04/06/2001 per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE MAGAZZINO- GARAGE (n. 1926.1/2001) con la quale venivano soppressi gli immobili *F.69 P.IIIa 110 Sub 151- F.69 P.IIIa 110 Sub 152- F.69 P.IIIa 110 Sub 153- F.69 P.IIIa 1156* Segue VARIAZIONE del 23/04/2002 Pratica n. 62116 in atti dal 23/04/2002 MIGLIORE RAP GRAFICA (n. 11459.1/2002).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta l'esatta rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi per leggeri discostamenti dimensionali che tuttavia non inficiano la consistenza del bene.

6- Box auto ubicato al p.S1 dell'immobile sito in Siena , Viale P. Toselli n.43

C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 170, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 19, R. €. 70,24

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione del 04/06/2001 Pratica n. 68996 in atti dal 04/06/2001 per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONEMAGAZZINO- GARAGE (n. 1926.1/2001) con la quale venivano soppressi gli immobili *F.69 P.IIIa 110 Sub 151- F.69 P.IIIa 110 Sub 152- F.69 P.IIIa 110 Sub 153- F.69 P.IIIa 1156*

Segue VARIAZIONE del 23/04/2002 Pratica n. 62116 in atti dal 23/04/2002 MIGLIORE RAP GRAFICA (n. 11459.1/2002).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi per leggeri discostamenti dimensionali che tuttavia non inficiano la consistenza del bene.

7- Box auto ubicato al p.S1 dell'immobile sito in Siena , Viale P. Toselli n.43

E.I. Rg.13/2024 Tribunale di Siena



C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 171, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 20, sup. tot. mq. 23, R. €. 87,80

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione del 04/06/2001
Pratica n. 68996 in atti dal 04/06/2001 per DIVISIONE-
RISTRUTTURAZIONEMAGAZZINO- GARAGE (n. 1926.1/2001) con la quale venivano
soppressi gli immobili *F.69 P.IIIa 110 Sub 151- F.69 P.IIIa 110 Sub 152- F.69 P.IIIa 110 Sub*
153- F.69 P.IIIa 1156

Segue VARIAZIONE del 23/04/2002 Pratica n. 62116 in atti dal 23/04/2002 MIGLIORE
RAP GRAFICA (n. 11459.1/2002).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta la rispondenza della planimetria
catastale con lo stato dei luoghi né con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati
al titolo edilizio

8- Box auto ubicato al p.S1 dell'immobile sito in Siena , Viale P. Toselli n.43

C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 172, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 20, sup. tot. mq. 23, R. €. 87,80

L'attuale identificativo catastale trae origine da denuncia di variazione del 04/06/2001
Pratica n. 68996 in atti dal 04/06/2001 per DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE
MAGAZZINO- GARAGE (n. 1926.1/2001) con la quale venivano soppressi gli immobili
F.69 P.IIIa 110 Sub 151- F.69 P.IIIa 110 Sub 152- F.69 P.IIIa 110 Sub 153- F.69 P.IIIa 1156

Segue VARIAZIONE del 23/04/2002 Pratica n. 62116 in atti dal 23/04/2002 MIGLIORE
RAP GRAFICA (n. 11459.1/2002).

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta la rispondenza della planimetria
catastale con lo stato dei luoghi né con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati
al titolo edilizio

9- Box auto ubicato al p.S1 dell'immobile sito in Siena , Viale P. Toselli n.43

C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 205, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 20, R. €. 70,24

E.I. Rg.13/2024 Tribunale di Siena



L'unità immobiliare trae origine dal Sub. 163 B.C.N.C. ai Sub. dal 165 al 172 mediante denuncia del 23/04/2002 Pratica n. 62134 in atti dal 23/04/2002 EDIFICAZIONE SU PARTI COMUNI (n.677.1/2002)

Segue VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2002 Pratica n. 91292 in atti dal 04/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24255.1/2002)

Verifica conformità catastale

Ai sensi della Legge n. 122 del 30.07.2010 non si attesta la rispondenza della planimetria catastale con lo stato dei luoghi per leggeri discostamenti dimensionali che tuttavia non inficiano la consistenza del bene.

10- Magazzino ubicato al p.S1 dell'immobile sito in Siena , Viale P. Toselli n.43

C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 218, zc. 2, cat. C/2, cl.1,mq. 53, sup. tot. mq. 72, R. €. 104,01

L'unità immobiliare trae origine da denuncia di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 31/01/2003 Pratica n. 18264 in atti dal 31/01/2003 (n. 202.1/2003)

Verifica conformità catastale

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

INTESTAZIONE CATASTALE

UTILITA'COMUNI ESCLUSIVE

Costituisce B.C.N.C. solo per le unità immobiliari pignorate lo spazio di manovra censito al F°69, p.IIIa 110 ,Sub. 206 , p.S1 B.C.N.C. ai Sub dal 165 al 172 , 205 e 218

UTILITA'COMUNI

-F°69,p.IIIa 110, Sub. 162 , ascensore e vano scala dal p.S1 al p.1° B.C.N.C. ai Sub 154, dal 156 al 159, dal 165 al 180 della p.IIIa 110

-F°69 p.IIIa 735 (attuale p.IIIa 1349) strada che collega Viale P. Toselli dal civico 11 al piazzale condominiale con possibilità di passo e transito escluso sosta



-F°69 p.lla 570 (attuale p.lla 552) piazzale condominiale che dalla strada censita alla p.lla 1349 collega al fabbricato p.lla 110

3-VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

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

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

Gli immobili sono di proprietà

, per essere pervenuti alla stessa da I

con atto di compravendita a rogito notaio Stefano

Cambiaggi di Siena

- Alla) l'intera proprietà era pervenuta da
, con atto di
compravendita a rogito Notaio Riccardo Coppini di Siena

-Alla

Relativamente alla p.lla 110 Sub. 218 da

per l'intera proprietà , con atto di compravendita a rogito notaio Mario
Zanchi di Siena del



Relativamente alla p.lla 110 Sub. 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172,205 da
per l'intera proprietà , con
atto di compravendita a rogito notaio Mario Zanchi di Siena del

4-ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1-Iscrizione contro RG 1494 RP 310, del 07.02.2006 (Atto Notaio Francesco Salerno rep.
n.27401/11504 del 01.02.2006) di ipoteca volontaria a favore di

, derivante
da concessione a garanzia di mutuo fondiario capitale €. 330.000,00 totale €. 660.000,00
della durata di anni 20 contro

....., gravante per il diritto di piena proprietà sugli immobili siti in Siena ,
Viale Toselli n.43, censiti al C.F. di detto comune

F° 69, p.lla 110, Sub. 165, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 166, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 167, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 168, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 169, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 170, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 171, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 172, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 205, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 218, cat C/2;

(cfr all.5/a)

Spese di cancellazione € 35,00 di diritti.

2- Iscrizione contro RG 1328 RP 219, del 10.02.2017 (Atto Tribunale di Brescia rep.
n.222/2017 del 09.01.2017) di ipoteca giudiziale a favore di

E.I. Rg.13/2024 Tribunale di Siena



derivante da decreto ingiuntivo capitale €.

150.521,35 totale €. 190.000,00 , contro

gravante per il diritto di piena proprietà, fra maggiore
consistenza, sugli immobili siti in Siena , Viale Toselli n.43, censiti al C.F. di detto
comune

F° 69, p.lla 110, Sub. 165, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 166, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 167, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 168, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 169, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 170, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 171, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 172, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 205, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 218, cat C/2;

(cfr all.5/b)

seguono:

ANNOTAZIONE del 23.06.2022, RP n. 789, RG n. 6616- Restrizione beni

ANNOTAZIONE del 17.01.2023 , RP n. 88, RG n. 420- Restrizione beni

ANNOTAZIONE del 26.08.2024, RP n. 1082, RG n. 7908- Restrizione beni

(non relative ai beni in oggetto)

Spese di cancellazione € 294,00

3-Trascrizione contro RG 1071 RP 695 del 01.02.2024 atto Tribunale di Siena rep. n.
3135 del 03.01.2024 per verbale di pignoramento immobili a favore di

contro

, gravante per il Diritto di
proprietà pari a 1/1 sugli immobili ubicati in siti in Siena , Viale Toselli n.43, censiti al
C.F. di detto comune

E.I. Rg.13/2024 Tribunale di Siena



F° 69, p.lla 110, Sub. 165, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 166, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 167, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 168, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 169, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 170, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 171, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 172, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 205, cat C/6;

F° 69, p.lla 110, Sub. 218, cat C/2;

(cfr all.5/c)

Spese di cancellazione €.200,00 di imposta ipotecaria, €. 59,00 di imposta di bollo,
€.35,00 di diritti .Totale €. 294,00

5-SERVITU' ATTIVE

-Servitù attiva di passo pedonale e carrabile per mezzi di portata non superiore a 1.800 kg. costituita con atto ai rogiti notaio Mario Zanchi del 19.03.1999 rep. 1.4161, trascritta a Siena il 15.04.1999 ai nn. RG 3363 RP. 2019, gravante sulla p.lla 545 F° 69 (attuale F° 69 p.lla 1191) cfr all 5/d

-Servitù attiva di passo canalizzazioni e condotte elettriche , di acquedotto ,di fognature bianca e nere di gas metano, telefoniche, e quant'altre , siano esse private , condominiali e pubbliche , nonché di quelle cui sarà necessario asservirlo per l'utilizzo delle porzioni di fabbricato compravenduto , costituita con atto ai rogiti notaio Mario Zanchi del 19.03.1999 rep. 1.4161, trascritta a Siena il 15.04.1999 ai nn. RG 3364 RP. 2020, gravante sulla strada di accesso da Viale P.Toselli (attualmente censita al F° 69 p.lla 1191) cfr all 5/e

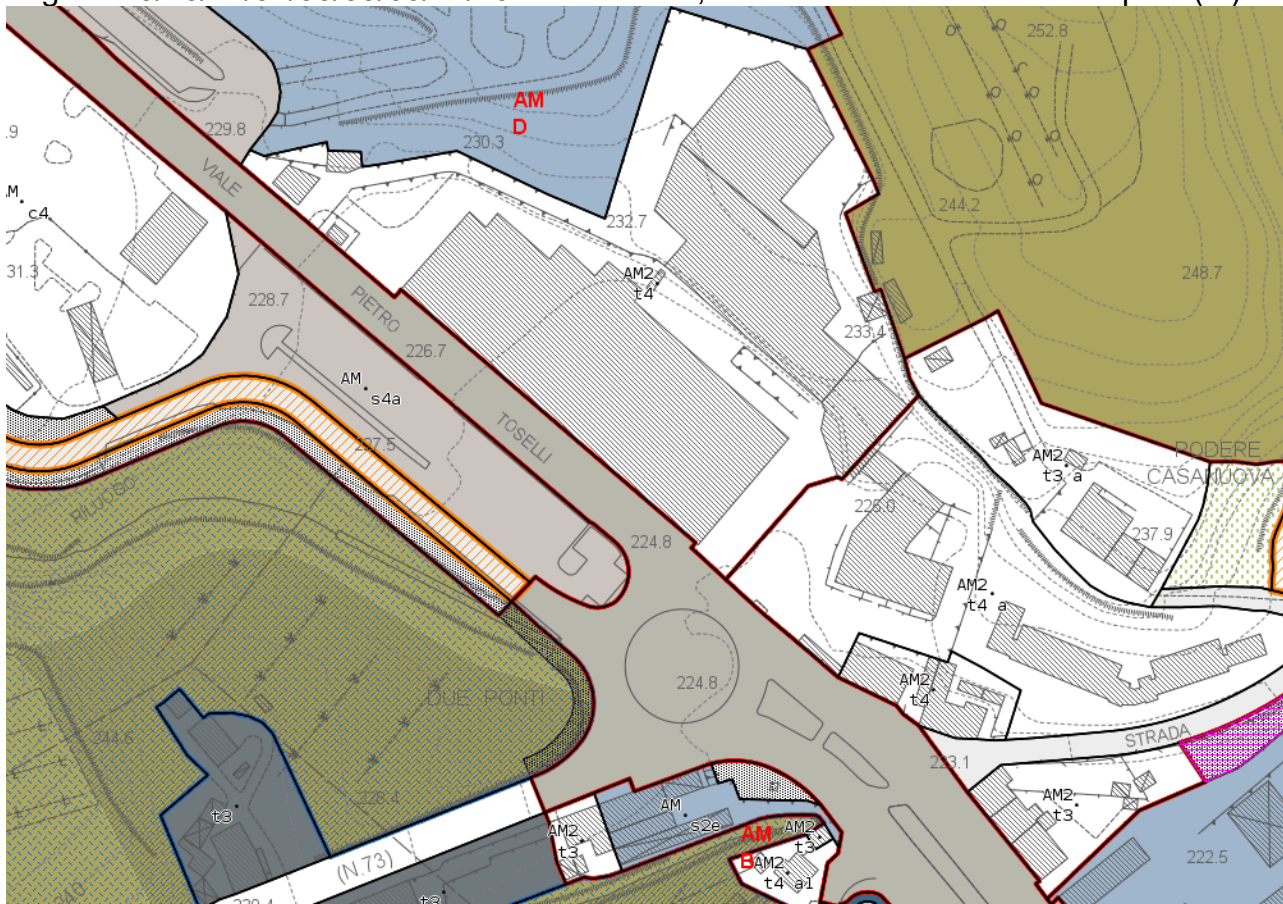
Vincolo

-Vincolo che preclude in tutto il complesso edilizio "ex conerie Due Ponti" di esercitare attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio di prodotti alimentari in locali aventi superficie superiore a 240 mq.



6- ACCERTAMENTI URBANISTICI

In base al Piano Operativo vigente , il compendio immobiliare ricade all'interno della zona omogenea D , sottosistema funzionale delle aree miste _Aree Miste 2 (AM2) normata dagli art. 3/26/27/31/38/59/60/77/79 delle N.T.A. , con intervento ammesso di tipo 4 (t4)



Art. 27 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale, differenziati per gruppi come di seguito elencati:

t4 - *Disciplina di intervento di tipo 4:*

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



- edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente;

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

2. I sei tipi di disciplina d'intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti delle presenti Norme.

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente.

3. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014, i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:

1. a. la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, e tettoie libere su due o tre lati fermo restando il rispetto delle distanze minime. I nuovi locali potranno avere anche le caratteristiche di locali abitabili e formare così nuova Superficie Utile (SU);
2. b. 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;
3. c. la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
4. d. i volumi pertinenziali di cui al successivo comma, per gli edifici residenziali;
5. e. volumi tecnici fuori terra e interrati nel resede di pertinenza;
6. f. la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume edificato esistente.



3. Gli interventi pertinenziali sono consentiti unicamente per gli edifici residenziali e non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano. Gli interventi pertinenziali previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al massimo del 20% del volume totale dello stesso e comunque non superiore a 40 mq di superficie accessoria (SA): un edificio residenziale principale con disciplina di intervento t4 può dunque realizzare come volumi accessori aggiuntivi, anche accorpendo volumi accessori già esistenti che concorrono comunque alla dimensione massima consentita:

1. a. autorimesse pertinenziali;
2. b. ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra;
3. c. tettoie pertinenziali;
4. d. volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

Gli interventi pertinenziali di tipo a., b. e c., realizzati fuori terra nel resede di riferimento, devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo così da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

4. Nelle parti che il P.O. definisce come sottosistema dell'urbanizzato compatto UC4, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici assoggettati alla disciplina di intervento t4 valgono le disposizioni integrative di cui al successivo art. 76, comma 4.

5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi posti all'interno delle aree miste (AM) è consentita la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.

Verifiche urbanistiche con accesso agli atti edilizi

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale è emerso che il complesso immobiliare ex Concerie Due Ponti, costruito in epoca anteriore al 1967, per opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso è stato oggetto di C.E. N. 9617 del



03.02.1995; C.E. N. 15468 del 22.12.1997 in variante alla C.E. 9617/95; C.E. N. 17628 rilasciata il 26.03.1998 per rinnovo C.E. N. 9617/95 ; alla quale seguono:

variante C.E. N. 19963/1999 rilasciata in data 08.06.1999;

voltura parziale intestazione a Immobiliare 98 s.r.l. del 19.10.1999;

variante C.E. N. 21801/2000 rilasciata il 23.03.2000, con la quale al p.T veniva realizzata l'autorimessa costituita da n. 8 box auto (cfr all. 6);

variante C.E.N. 22085/2000 rilasciata il 21.02.2000 e riferita all'autorimessa situata al p.1°
Certificato di collaudo statico depositato alla Regione Toscana –Ufficio del Genio Civile di Siena in data 20.09.1995 pratica n. 10706

Successivamente , la porzione immobiliare situata al p.S1 è stata oggetto di:

D.I.A. n. 26573 del 19.02.2001 Variante finale alla C.E. n. 21801 /2000 con la quale venivano modificati gli spazi condominiali al p.S1 .Attestazione di agibilità prot. 17075 del 13.04.2001(cfr all. 7)

Certificato di collaudo statico depositato alla Regione Toscana –Ufficio del Genio Civile di Siena in data 03.04.2001 pratica n. 16345 (cfr all.8)

D.I.A. N. 30543 dell'08.05.2002, con la quale veniva costituito il box auto Sub. 205.
Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità del 18.06.2002 (cfr all.9)

D.I.A. N. 32354 del 12.12.2002, con la quale veniva costituito il magazzino Sub. 218
Dichiarazione di fine lavori del 17.02.2003 (cfr all.10)

Attestazione di agibilità depositata in data 18.02.2003. (cfr all.11)

Difformità edilizie

Rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. N. 21801/2000; alla D.I.A. n. 26573 del 19.02.2001 ed alla D.I.A. N. 30543 dell'08.05.2002, D.I.A. N. 32354 del 12.12.2002 , si ravvisano le difformità seguenti:

1-Il vano tecnico ed il disimpegno che nell'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 26573 del 19.02.2001 risultano parte del compendio immobiliare pignorato e comunicanti con lo spazio di manovra sono adibiti in parte a vano tecnico ascensore ed in parte a corridoio condominiali.



2-I box auto rispettivamente censiti al F° 69, p.lla 110, Sub. 171 e Sub. 172 costano di superfici maggiori rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla C.E. N. 21801/2000

Il box auto Sub. 171 misura ml. 2,90x 13,25 a fronte di ml. 2,74 x 5,40

Il box auto Sub. 172 misura ml. 2,75 x 13,25 a fronte di ml. 2,74 x 5,40

3- Gli ulteriori box auto , così come la corsia di manovra presentano dimensioni diverse da quelle riportate negli elaborati grafici allegati alla C.E. N. 21801/2000 ed alla D.I.A. N. 30543 dell'08.05.2002.

La corsia di manovra misura ml. 5,37 x ml. 16,97 a fronte di ml. 17,14x5,55

Il box auto Sub. 165 misura ml. 2,50x6,32 a fronte di ml. 2,76 x 6,43

Il box auto Sub. 166 misura ml. 2,65x6,32 a fronte di ml. 2,63 x 6,43

Il box auto Sub. 167 misura ml. 2,75x6,32 a fronte di ml. 2,75 x 6,43

Il box auto Sub. 168 misura ml. 2,72x6,32 a fronte di ml. 2,73 x 6,43

Il box auto Sub. 169 misura ml. 2,94x5,30 a fronte di ml. 2,74 x 5,30

Il box auto Sub. 170 misura ml. 2,88x 5,30 a fronte di ml. 2,74 x 5,30

Il box auto Sub. 205 misura ml. 7,00 x 2,61 a fronte di ml. 2,40 x 7,10

Sanabilità delle difformità edilizie accertate

1-Vano impianti ascensore e porzione corridoio condominiale

La difformità edilizia è sanabile nelle modalità previste dall'art. 36 –bis del DPR 380/01 e nel rispetto delle normative di riferimento, ma l'istanza a sanatoria dovrà essere istruita dal Condominio (poiché inerente anche spazi comuni dell'edificio)

2- Superfici box auto Sub. 171 e 172

Premesso che la superficie delle due unità immobiliari è stata ampliata in assenza di giusto titolo edilizio , si evidenzia che come stabilito dal Decreto Ministeriale del febbraio 1986, concernente il tema della sicurezza per la costruzione di garage, per i parcheggi fino a nove posti auto l'altezza minima contemplata è ml.2,00. La normativa indica altresì che la superficie minima prevista per un box auto è mq. 12,50 (5,00x2,50)



Il rispetto dell'altezza minima ml.2,00 è esplicitato anche all'art.36 c.2 del regolamento edilizio comunale:

2. Nei locali accessori di classe B (vedi art. 76), con esclusione delle cantine e dei garage per i quali l'altezza non potrà essere inferiore a mt. 2.00, l'altezza media può essere ridotta a mt. 2,40 e comunque l'altezza minima non può essere inferiore a mt. 2.00.

Prendendo a riferimento il lato maggiore di entrambi i box l'altezza max ml. 2,18 si mantiene costante per ml. 2,80 per poi decrescere fino a raggiungere quota zero al limite del lato medesimo. L'altezza ml. 2,00 si raggiunge a circa mt. 3,66 di distanza dalle rispettive porte di accesso .

Conseguentemente l'attuale superficie pavimentata da destinare prettamente a box auto è per il Sub. 171 mq. 10,61 (ml. 2,90x3,66) e per il Sub.172 mq. 10,06 (ml. 2,75x3,66), per entrambi i box inferiore a mq. 12,50 (superficie minima prevista per legge) .

Per quanto esposto le due unità immobiliari non constano di requisiti minimi per poter essere censite in categoria C/6 , più congrua appare la destinazione d'uso C/2 . Con la fusione delle due unità immobiliari verrebbero rispettati i parametri richiesti.

Le difformità accertate , così come le le discrasie dimensionali rilevate negli ulteriori box auto , sono sanabili mediante istanza di sanatoria edilizia nelle modalità previste dall'art. 36 –bis del DPR 380/01 . Al contempo sarà necessari procede all'aggiornamento delle planimetrie catastali per le unità immobiliari oggetto di variazioni.

7- VINCOLI SOVRAORDINATI

L'edificio ricade in area sottoposta a:

Vincolo paesaggistico ai sensi dell'Arti. 142 D.Lgs 42 2004

Pericolsità geologica media G2

Pericolosità idraulica bassa I.1

Pericolosità sismica locale mediaS.2

8-VERIFICA DIRITTI DI TERZI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici .



In particolare si evidenzia che i posti auto non sono soggetti al vincolo di pertinenzialità di cui alla legge 24 marzo 1989 numero 122 e/o ad altri vincoli che comunque ne limitino il trasferimento.

9-COMPOSIZIONE LOTTI DI VENDITA

Considerato che il pignoramento immobiliare colpisce l'intera proprietà di un'autorimessa suddivisa in nove box auto e un magazzino, valutate le caratteristiche dei beni ed il lo stato conservativo, la composizione di più lotti di vendita è da ritenere controproducente ai fini di una rapida alienazione del compendio immobiliare.

Pertanto si ritiene propedeutico comporre un **UNICO LOTTO DI VENDITA** come segue:
Quota di proprietà pari a 1/1 di autorimessa ubicata al p. S1 di più ampio stabile condominiale sito in Siena, Viale P. Toselli n.43 e composta da nove box auto , un magazzino e spazi di manovra.

Il tutto censito al C.F. Comune di Siena

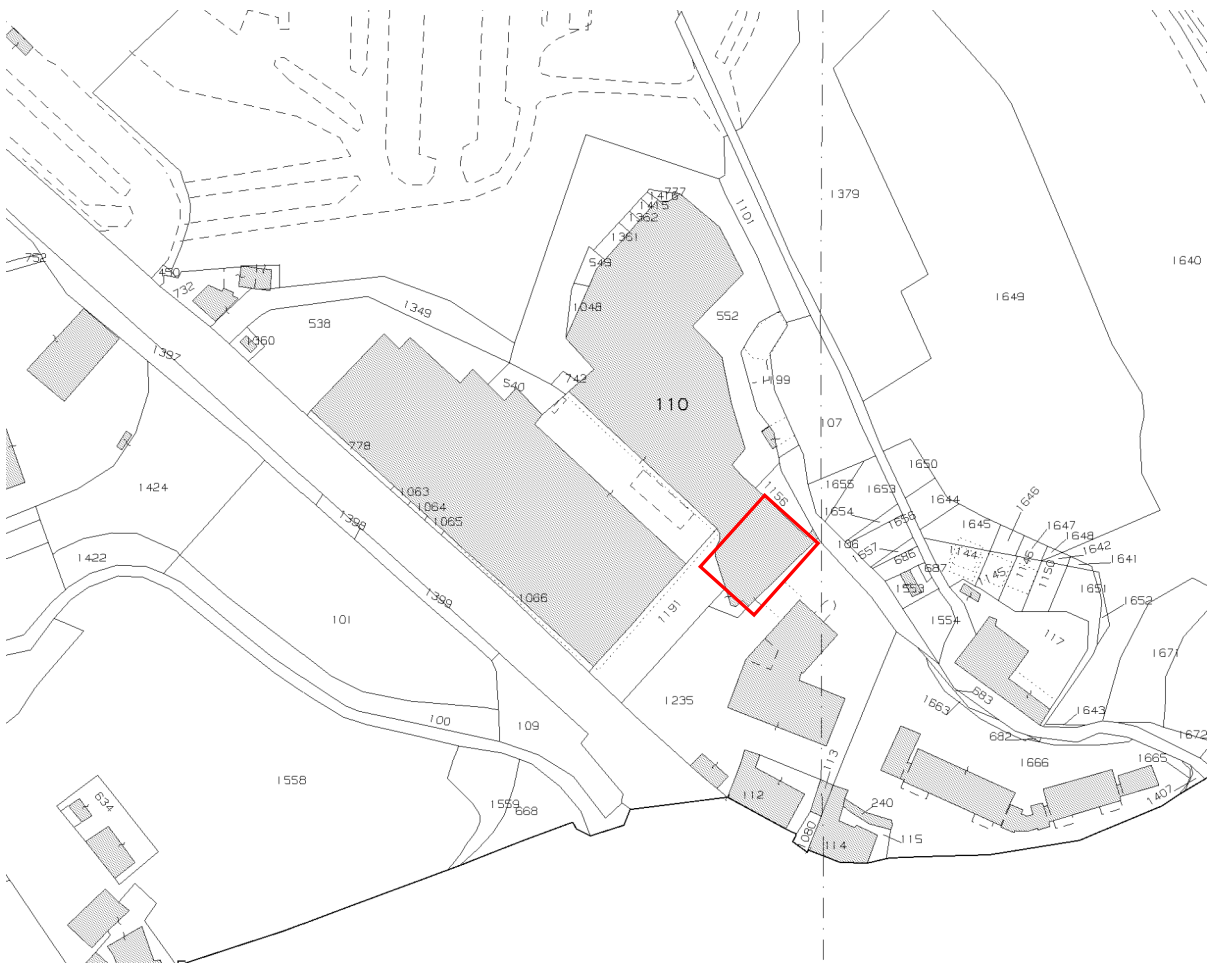
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 165, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 18, R. €. 70,24
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 166, zc. 2, cat. C/6, cl.6,mq. 14, sup. tot. mq. 16, R. €. 71,58
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 167, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 17, sup. tot. mq. 19, R. €. 74,63
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 168, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 17, sup. tot. mq. 19, R. €. 74,63
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 169, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 19, R. €. 70,24
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 170, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 19, R. €. 70,24
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 171, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 20, sup. tot. mq. 23, R. €. 87,80
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 172, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 20, sup. tot. mq. 23, R. €. 87,80
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 205, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 20, R. €. 70,24
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 218, zc. 2, cat. C/2, cl.1,mq. 53, sup. tot. mq. 72, R. €. 104,01
- F°69, p.IIIa 110,Sub. 206, B.C.N.C. AI SUB. DAL 165 AL 172, 205,218

Confini: spazi comuni , condominio Viale P. Toselli n.11 , s.s.a.



10-DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Alle ore 9,30 del 15.10.2024 , avuta la presenza del Dott. Augusto Marcasciano, incaricato dal Custode IVG, la sottoscritta si è recata in Siena , Viale Pietro Toselli n.43 per effettuare accesso al compendio immobiliare pignorato.



Estratto di mappa catastale F° 69 p.lla 110





Inquadramento

Ubicazione

IL compendio immobiliare pignorato consiste in un magazzino e nove box auto, situati al P.S.1 di più ampio edificio condominiale, in viale P. Toselli 43, periferia est di Siena.

L'immobile si trova in una zona a prevalente vocazione artigianale e commerciale, a circa 1 Km da Porta dei Pispini e circa 2 Km da Piazza del Campo sede del comune.

Viale P. Toselli è una strada ad alto traffico veicolare, che baypassa la viabilità cittadina, collegando il raccordo autostradale Siena-Bettolle a quello Siena-Firenze. Lungo la via si trovano numerose attività artigianali, centri commerciali, ristoranti, negozi, mercati generali e studi professionali.

La zona è ben servita da parcheggi e mezzi di trasporto pubblico che collegano anche alla stazione ferroviaria, con fermate di tram ed autobus nelle immediate vicinanze dell'edificio.

Verifica dello stato esterno dell'edificio

Il lotto di vendita occupa il piano seminterrato di più ampio stabile, porzione del comparto B ex Concerie Due Ponti.



L'accesso è situato al nc.43 di Viale P. Toselli mediante transito (con servitù di passo) dalla strada privata censita al C.T. F°69 p.IIIa 1191, prossima alla rotatoria dei Due Ponti .

Si tratta di una palazzina distribuita su quattro livelli di piano , occupati da autorimesse e da attività direzionali.

L'edificio consta di fondazioni a trave rovescia, setti in c.a per vano scala e vano ascensore, strutture portanti verticali ed orizzontali in pilastri e travi di c.a. realizzati in opera, solai in c.a. semiprefabbricato, lastre e getti integrativi, copertura a falde inclinate in pannelli sandwich di lamiera zincata con interposto isolante, portata da una struttura secondaria in acciaio, canali di gronda e discendenti pluviali in rame.

Le murature perimetrali sono in parte composte da setti di c.a. ed in parte a mattoni .

Le facciate sono libere su tre lati e finite a mattoni stuccati a faccia vista .

Al p.S1 dell'edificio sono situate la rampa che conduce all'autorimessa ubicata al p.T ed un porticato dal quale si raggiungono la porta di accesso all'autorimessa oggetto di valutazione ed il corridoio condominiale con vano scala e ascensore che raggiungono i piani superiori dell'edificio.

Gli spazi di uso comune constano di pavimento di tipo industriale, pareti finite a mattoni stuccati faccia vista, soffitti intonacati e tinteggiati.

La porta di accesso al corridoio vano scala è in alluminio e vetro antisfondamento, i gradini della scala sono rivestiti da lastre in materiale lapideo.

Sono presenti impianto elettrico e citofonico autonomi e sottotraccia .

Gli spazi di uso comune risultano complessivamente in normale stato conservativo, ad eccezione del tetto , per il rifacimento del quale sono stati approvati dall'assemblea condominiale del Condominio V.le P. Toselli n.43, lavori per €. 70.000,00 circa oltre accessori per legge, spese tecniche e spese amministrative.

Descrizione del lotto di vendita

Il lotto di vendita è costituito dall'autorimessa situata al p.S1. dell'edificio , avente accesso carrabile e pedonale dal portico condominiale.



L'autorimessa , suddivisa in n.9 box auto , un magazzino e spazi di manovra , dispone di pavimento liscio di tipo industriale, divisori interni in blocchetti Gasbeton stuccati a vista, soffitti in pannelli di c.a. prefabbricato .

Infissi: porta principale basculante in lamiera e pannelli sandwich, porte box auto basculanti in lamiera, porte magazzino in lamiera ad una anta, porta REI di collegamento al corridoio condominiale, finestre di areazione verso scannafosso e verso portico interno in alluminio e vetro ad apertura vasistas.

Sono presenti i seguenti impianti autonomi : impianto di allarme e impianto elettrico a canaletta esterna.Le unità immobiliari constano di punti luce a soffitto alimentati dalla fornitura generale.

Superfici utili

I box auto sono disposti parallelamente lungo i due lati maggiori (tre lato di ingresso e sei lato interno) della corsia di manovra .

Il box auto Sub. 165 misura ml. 2,50x6,32 = SU mq. 15,80 con h.utile ml. 2,18

Il box auto Sub. 166 misura ml. 2,65x6,32 = SU mq. 16,75 con h.utile ml. 2,18

Il box auto Sub. 167 misura ml. 2,75x6,32 = SU mq. 17,38 con h.utile ml. 2,18

Il box auto Sub. 168 misura ml. 2,72x6,32 = SU mq. 17,19 con h.utile ml. 2,18

Ciascuno dei quattro box auto dispone di finestra di areazione verso lo scannafosso che separa l'edificio dal terrapieno situato a monte.

Il box auto Sub. 169 misura ml. 2,94x5,30 = SU mq. 15,58 con h.utile ml. 2,18

Il box auto Sub. 170 misura ml. 2,88x 5,30= SU mq. 15,26 con h.utile ml. 2,18

Il box auto Sub. 171 misura ml. 2,90x 13,25 = SU mq. 38,42, ma la superficie pavimentata con h >= a ml.2,00 è mq. 10,61

Il box auto Sub. 172 misura ml. 2,75x 13,25x = SU mq. 36,44, ma la superficie pavimentata con h >= a ml.2,00 è mq. 10,06

Il box auto Sub. 205 misura ml. 7,00 x 2,61 =SU mq. 18,27 con h.utile ml.2,18

L'unità immobiliare dispone di finestra di areazione ad apertura vasistas verso il porticato condominiale



Il magazzino Sub. 218 , cui si accede mediante doppio ingresso dal lato minore della corsia di manovra, misura ml. 2,24x 24,60 . L'altezza utile ml. 2,17 si mantiene costante per ml. 17,30 circa del lato maggiore per poi decrescere fino a quota zero. L'ambiente presenta finiture al grezzo .

Stato conservativo

L'autorimessa versa complessivamente in pessimo stato conservativo a causa di copiose infiltrazioni da acqua meteorica manifeste sul soffitto , lungo le pareti ed a pavimento.

Come meglio documentato dagli scatti fotografici allegati alla presente, le infiltrazioni predette hanno aggredito i ferri d'armatura di alcune strutture in c.a. quali pilastri, setti e soffitti , nonché l'intonaco della parete destra del corridoio di accesso all'area di manovra.

A pavimento , nel box sub. 167 è presente un tappo di ispezione di una tubazione di scarico , probabilmente delle acque meteoriche .

Considerato che l'assemblea condominiale ha deliberato interventi di rifacimento alla copertura del fabbricato è plausibile ipotizzare che le infiltrazioni possano trovare nesso causale con il deterioramento della medesima e/o dei canali di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale del lotto di vendita è data dalla sommatoria delle superfici catastali delle singole unità immobiliari che lo compongono

Descrizione	Sup.catastale mq.	H. mt.	S.C. mq.
Box auto Sub. 165	16,00	2,18	16,00
Box auto Sub. 166	14,00	2,18	14,00
Box auto Sub. 167	17,00	2,18	17,00
Box auto Sub. 168	17,00	2,18	17,00
Box auto Sub. 169	16,00	2,18	16,00
Box auto Sub. 170	16,00	2,18	16,00
Box auto Sub. 171	20,00	2,18	20,00



Box auto Sub. 172	20,00	2,18	20,00
Box auto Sub. 205	16,00	2,18	16,00
Totale S.C. box auto			152,00
Magazzino Sub. 218	53,00	2,18	53,00

11-ONERI CONDOMINIALI

Il lotto di vendita insiste all'interno di più ampio compendio immobiliare suddiviso in due condomini, rispettivamente :

-Condominio Insediamento Produttivo Viale P.Toselli ,11 c.f. 92032960525 amministrato dallo Studio CHINI S.R.L. di Siena

-Condominio Viale P.Toselli 43, c.f. 92036040522, amministrato dallo Studio Perugini S.r.l. di Siena

a)Nel Condominio di V.le P. Toselli ,11 la quota dei millesimi generali di proprietà in capo agli immobili pignorati si attesta in complessivi 23,56 millesimi.

La quota dei millesimi generali di proprietà in capo agli immobili pignorati relativa alla proprietà della strada di accesso al nc.11 di Viale P. Toselli si attesta in complessivi 23,14 millesimi

Risultano spese condominiali insolute.

b)Nel Condominio di V.le P. Toselli ,43 la quota dei millesimi generali di proprietà in capo agli immobili pignorati si attesta in complessivi 134,81 millesimi; la tabella millesimale riferita ai locali garages p. 1S è pari a 1000 millesimi; la quota millesimale in capo al compendio pignorato relativa alla ripartizione delle spese lastrico retro fabbricato , area distinta alla p.lla 1156 F° 69 , si attesta in 78,66 millesimi; la quota millesimale in capo al compendio pignorato relativa alla ripartizione delle spese su area laterale posizionata a sinistra del fabbricato si attesta in 78,54 millesimi; la quota millesimale in capo al compendio pignorato relativa alla ripartizione delle spese camminamento esposto ad est si attesta in 78,54 millesimi.

Le spese condominiali di gestione ordinaria si attestano in circa €.600,00 l'anno.

Risultano spese condominiali insolute.



12-STATO D'OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare è occupato () . in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 2 ottobre 2029.

Il canone locativo annuo pattuito per il periodo dal 02.10.2023 al 02.10.2029 è determinato in €. 8.400,00 (cfr all.13)

Gli ambienti sono attualmente utilizzati come locali di deposito e occupati da mobilia e vestiario.

Verifica giusto prezzo di locazione

Premesso quanto accertato in merito alla conformità edilizia ed allo stato di conservazione del compendio immobiliare , per addivenire al giusto prezzo di locazione la scrivente ha reperito tre comparabili offerti in locazione, ubicati nell'immediata periferia del centro storico cittadino:

-garage in affitto in Via Caduti di Vicobello, buono stato mq. 20 richiesta €/mese 200,00

-posto auto in autorimessa collettiva Viale Cavour, buono stato mq. 18, richiesta €/mese 150,00

-box auto, Via D.di Boninsegna, buono stato , mq. 18 richiesta €/mese 150,00

Procedendo al raffronto con i comparabili, preliminarmente viene operato uno sconto del 10% sull'offerta in quanto, in condizioni di libero mercato, l'effettivo prezzo di locazione scaturirà da normale contrattazione .

$€ .200,00 - 10\% = € . 180,00$

$€ .150,00 - 10\% = € . 135,00$

A seguire viene quantificato il prezzo medio di locazione a mq. assunto per i comparabili:

$(€ . 180,00 + 135,00 + 135,00) : mq.56,00 = € ./mq. 8,03$ prezzo marginale

Passando alle caratteristiche che incidono sulla determinazione del giusto prezzo di locazione i parametri presi in esame sono:

1- prezzo;

2- zona (ubicazione, accessibilità)

E.I. Rg.13/2024 Tribunale di Siena



3- consistenza

4- manutenzione

1-Il prezzo di riferimento dei comparabile è €/mq. 8,03

2- zona (ubicazione, visibilità, accessibilità e servizi di zona)

I comparabili sono situati in quartieri semiperiferici a prevalente indirizzo residenziale e commerciale dai quali è possibile raggiungere il centro storico cittadino anche a piedi. I beni constano di accesso carrabile meccanizzato.

I parcheggi pubblici ivi presenti sono in numero insufficiente a soddisfare le esigenze sia dei residenti sia delle attività commerciali, perciò un box auto offerto in locazione ha una buona appetibilità.

Il soggetto di stima è situato in zona periferica vocata prevalentemente ad attività artigianali e commerciali , dalla quale è necessario l'utilizzo di un mezzo pubblico per raggiungere il centro storico cittadino. Stante l'indirizzo urbanistico prevalente(attività artigianali e commerciali), la zona dei Due Ponti è dotata di numerosi ed ampi parcheggi di uso pubblico volti a soddisfare l'esigenza delle attività ivi presenti. I box non hanno accesso meccanizzato.

In percentuale si ritiene corretto operare a tale parametro l'adeguamento -15% (coeff. 0,85)

3-consistenza

I comparabili sono singole unità immobiliari destinate a box auto di dimensioni medie

Il soggetto di stima è un'autorimessa costituita da nove box auto ed un magazzino (locale di deposito) . Ampiezza e altezza utile dei box consentono solo la sosta di autoveicoli .

In percentuale si ritiene corretto operare a tale parametro l' adeguamento -25% (coeff. 0,75)

4-manutenzione

I comparabili sono in buono stato manutentivo mentre il soggetto di stima, a causa delle copiose infiltrazioni che lo inficiano risulta in condizioni manutentive mediocri

In percentuale si ritiene corretto operare il seguente adeguamento -25% (coeff. 0,75)



Applicando il prodotto dei coefficienti sopra esposti al prezzo medio di locazione dei comparabili €/mq.8,03 otterremo il prezzo locativo unitario/mq del soggetto di stima:

$$(0,85 \times 0,75 \times 0,75) = 0,48$$

$$\text{€/mq.} 8,03 \times 0,48 = \text{€/mq.} 3,85$$

Al magazzino Sub. 218 , considerate le caratteristiche descritte in precedenza, si ritiene congruo attribuire un prezzo di locazione pari al 60% di quello determinato per i box , ovvero €/mq.3,85x0,60=€/mq. 2,31

-Superficie complessiva destinata a box auto mq. 152,00

Giusto prezzo di locazione mensile box auto

$$\text{Mq.} 152,00 \times \text{€/mq.} 3,85 = \text{€} 585,20$$

-Superficie magazzino Sub.218 mq. 53,00

Giusto prezzo di locazione mensile magazzino

$$\text{Mq.} 53,00 \times \text{€/mq.} 2,31 = \text{€} 122,43$$

Giusto prezzo locazione mensile compendio immobiliare

$$\text{€} 585,20 + \text{€} 122,43 = \text{€/mese} 707,63$$

Giusto prezzo locazione annuo compendio immobiliare

$$\text{€/mese} 707,63 \times 12 = \text{€} 8.491,56$$

13-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Adottando quale metodo di stima il “confronto”, basato sui dati reali di mercato (metodo confronto di mercato MCA) ottenuto tramite l’assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili, reperite sui portali delle varie agenzie immobiliari che operano nel territorio del Comune di Siena , sono stati individuati tre comparabili proposti in vendita:

A 20 mt da porta Pispini vendita garage indipendente con basculante automatica , altezza mt.4,50, con possibilità di soppalco, ingresso carrabile da barra automatica. Mq.16,00 p.T.

Richiesta € 44.000,00



Garage posto auto e moto in vendita, Via Caduti di Vicobello , con acqua e luce. Ottimo stato con accesso in rampa comune da cancello automatizzato. Mq. 20

Richiesta €. 23.000,00

Siena, zona Quinto Settano, vendita box auto di circa 17 mq - posto al piano seminterrato di garage condominiale.

Richiesta €. 17.000,00

Seguendo il metodo di stima MCA, si procede al raffronto con i comparabili, operando preliminarmente uno sconto del 10% sull'offerta in quanto come per le locazioni, in condizioni di libero mercato, l'effettivo prezzo di vendita scaturirà da normale contrattazione tra venditore ed acquirente

Comparabile 1

€. 44.000,00-10% = €. 39.600,00

Comparabile 2

€.23.000,00-10% = €. 20.700,00

Comparabile 3

€.17.000,00-10% = €. 15.300,00

Viene poi quantificato il prezzo a mq. assunto per i comparabili:

Comparabile 1 -€. 39.600,00/mq. 16,00=€/mq. 2.475,00

Comparabile 2-€. 20.700,00/mq. 20,00=€/mq. 1.035,00

Comparabile 3-€. 15.300,00/mq. 17,00=€/mq. 900,00

Passando alle caratteristiche che incidono sulla determinazione del valore di mercato i parametri presi in esame sono :

1- prezzo

2- zona (ubicazione, accessibilità)

3- consistenza

E.I. Rg.13/2024 Tribunale di Siena



4- manutenzione

1-Il prezzo di riferimento dei comparabili è noto

2-zona

Rispetto al comparabile 1 – 15% (coeff. 0,85)

Rispetto al comparabile 2 – 10% (coeff. 0,90)

Rispetto al comparabile 3 zero (coeff.1,00)

3-consistenza

I comparabili sono singole unità immobiliari di dimensioni medie mentre si rammenta che il soggetto di stima è un'autorimessa costituita da nove box auto ed un magazzino.

I comparabili hanno dimensioni analoghe ai soggetti di stima. Differisce il comparabile n. 1 avente altezza utile ml. 4,50

Rispetto al comparabile 1 – 20% (coeff. 0,80)

Rispetto al comparabile 2 -5% (coeff.0,90)

Rispetto al comparabile 3 -5% (coeff.0,90)

4- manutenzione

Il comparabile 1 versa in ottimo stato conservativo ed è dotato di finiture ed impianti di qualità superiore. In percentuale si ritiene corretto operare l'adeguamento – 20% (coeff. 0,80)

Il comparabile 2 versa in normale stato conservativo . In percentuale si ritiene corretto operare l'adeguamento – 10% (coeff. 0,90)

Il comparabile 3 versa in condizioni mediocri . Non si ritiene pertanto operare alcun adeguamento (coeff.1,00)

Applicando il prodotto dei coefficienti sopra esposti al prezzo assunto otterremo il prezzo corretto dei comparabili:

Comparabile 1

$(0,85 \times 0,80 \times 0,80) = 0,544 \times \text{€./mq. } 2.475,00 = \text{€./mq. } 1.346,40$ prezzo corretto

Comparabile 2



$(0,90 \times 0,90 \times 0,90) = 0,73 \times \text{€./mq. } 1.035,00 = \text{€./mq. } 755,55$ prezzo corretto

Comparabile 3

$(1,00 \times 0,90 \times 1,00) = 0,90 \times \text{€./mq. } 900,00 = \text{€./mq. } 810,00$ prezzo corretto

Dalla media aritmetica tra i tre valori si ottiene:

$(\text{€. } 1.346,40 + \text{€. } 755,55 + \text{€. } 810,00) / 3 = \text{€./mq. } 970,52$ valore di mercato

Applicando il valore unitario di € 970,52/mq alla consistenza dei box auto già quantificata in mq 152,00 otterremo una valutazione di € 147.519,04 che rappresenta il più probabile valore di mercato dei box auto.

Il più probabile valore di mercato a mq. del magazzino Sub.218 viene determinato in misura del 60% rispetto a quello dei box auto , ovvero $\text{€./mq. } 970,52 \times 0,60 = \text{€./mq. } 582,31$
 $\text{€./mq. } 582,31 \times \text{mq. } 53,00 = \text{€. } 30.862,43$

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sarà quindi:

$\text{€ } 147.519,04 + \text{€. } 30.862,43 = \text{€. } 178.381,47$ arrotondato per difetto a **€. 178.000,00**

Adeguamenti

In ragione dei costi da sostenere per l'ottenimento della conformità edilizia e catastale, il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario del - 5%;

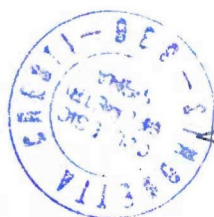
in ragione di eventuali vizi occulti e condizioni di vendita coatta, il valore di mercato viene assoggettato all'adeguamento forfetario del - 15% , così per un adeguamento totale pari a **-20%**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Il valore di mercato viene decurtato del 20% in ragione degli adeguamenti di cui sopra
 $\text{€. } 178.000,00 - 20\% = \text{€. } 142.400,00$ arrotondato per difetto a **€. 142.000,00**

Il valore del LOTTO DI VENDITA è determinato in €. 142.000,00 (diconsi euro centoquarantaduemila,00)

Siena, lì 20.03.2025




L'esperto stimatore
Geom. Simonetta Cresti



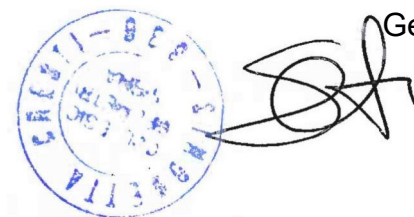
La presente relazione di stima è stata trasmessa in data 08.03.2025:

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

Siena, lì 20.03.2025

L'esperto stimatore

Geom. Simonetta Cresti

A circular blue ink stamp is positioned to the left of a handwritten signature. The stamp contains the text "SIMONETTA CRESTI" around the perimeter and "GEOPEC" in the center. The signature is a stylized, cursive script in black ink.



DESCRIZIONE LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di autorimessa ubicata al p. S1 di più ampio stabile condominiale sito in Siena, Viale P. Toselli n.43 , composta da nove box auto , un magazzino e spazi di manovra.

Il tutto censito al C.F. Comune di Siena

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 165, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 18, R. €. 70,24

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 166, zc. 2, cat. C/6, cl.6,mq. 14, sup. tot. mq. 16, R. €. 71,58

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 167, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 17, sup. tot. mq. 19, R. €. 74,63

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 168, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 17, sup. tot. mq. 19, R. €. 74,63

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 169, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 19, R. €. 70,24

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 170, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 19, R. €. 70,24

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 171, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 20, sup. tot. mq. 23, R. €. 87,80

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 172, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 20, sup. tot. mq. 23, R. €. 87,80

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 205, zc. 2, cat. C/6, cl.5,mq. 16, sup. tot. mq. 20, R. €. 70,24

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 218, zc. 2, cat. C/2, cl.1,mq. 53, sup. tot. mq. 72, R. €. 104,01

-F°69, p.IIIa 110,Sub. 206, B.C.N.C. AL SUB. DAL 165 AL 172, 205,218

Confini: spazi comuni , condominio Viale P. Toselli n.11 , s.s.a.

• L'immobile sorge in zona a prevalente vocazione artigianale e commerciale distante circa 1 Km da Porta dei Pispini e circa 2 Km da Piazza del Campo sede del comune.

Viale P. Toselli , strada a sostenuto traffico veicolare , collega il raccordo autostradale Siena-Bettolle a quello Siena-Firenze. Lungo la via si trovano numerose attività artigianali , centri commerciali , ristoranti , negozi, mercati generali e studi professionali.

La zona è ben servita da parcheggi e mezzi di trasporto pubblico che collegano anche alla stazione ferroviaria , con fermate di tram ed autobus nelle immediate vicinanze dell'edificio.

Il lotto di vendita occupa il piano seminterrato di un edificio disposto su quattro piani occupati da autorimesse ed attività direzionali. L'accesso all'autorimessa avviene dal



nc.43 di Viale P. Toselli mediante transito (con servitù di passo) dalla strada privata censita al C.T. F°69 p.lla 1191, prossima alla rotatoria dei Due Ponti .

L'autorimessa , suddivisa in n.9 box auto , un magazzino e spazi di manovra , dispone di pavimento liscio di tipo industriale, divisori interni in blocchetti Gasbeton stuccati a vista, soffitti in pannelli di c.a. prefabbricato , porta basculante in lamiera e pannelli sandwich, porte box auto basculanti in lamiera, porte magazzino in lamiera ad una anta, porta REI di collegamento al corridoio condominiale, finestre di areazione verso scannafosso e verso portico interno in alluminio e vetro ad apertura vasistas.

Sono presenti i seguenti impianti autonomi : impianto di allarme e impianto elettrico a canaletta esterna.Le unità immobiliari constano di punti luce a soffitto alimentati dalla fornitura generale.

La S.C. complessiva dei box auto si attesta in mq. 152,00 quella del magazzino in mq. 53,00

•Stato manutentivo

L'autorimessa versa in condizioni mediocri a causa di copiose infiltrazioni da acqua meteorica manifeste sul soffitto , lungo le pareti ed a pavimento.

•Stato d'occupazione

Il compendio immobiliare è occupato da terzo in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura fino alla seconda scadenza del 2 ottobre 2029. Il canone locativo annuo pattuito per il periodo dal 02.10.2023 al 02.10.2029 è determinato in €. 8.400,00

•Conformità urbanistica

Sono presenti difformità edilizie

•Oneri condominiali

Il lotto di vendita insiste all'interno di più ampio compendio immobiliare suddiviso in due condomini, rispettivamente :

-Condominio Insedimento Produttivo Viale P.Toselli ,11 c.f. 92032960525 -Condominio Viale P.Toselli 43, c.f. 92036040522

a)Nel Condominio di V.le P. Toselli ,11 la quota dei millesimi generali di proprietà in capo agli immobili pignorati si attesta in complessivi 23,56 millesimi.



La quota dei millesimi generali di proprietà in capo agli immobili pignorati relativa alla proprietà della strada di accesso al nc.11 di Viale P. Toselli si attesta in complessivi 23,14 millesimi

Risultano spese condominiali insolute.

b)Nel Condominio di V.le P. Toselli ,43 la quota dei millesimi generali di proprietà in capo agli immobili pignorati si attesta in complessivi 134,81 millesimi; la tabella millesimale riferita ai locali garages p. 1S è pari a 1000 millesimi; la quota millesimale in capo al compendio pignorato relativa alla ripartizione delle spese lastrico retro fabbricato , area distinta alla p.lla 1156 F° 69 , si attesta in 78,66 millesimi; la quota millesimale in capo al compendio pignorato relativa alla ripartizione delle spese su area laterale posizionata a sinistra del fabbricato si attesta in 78,54 millesimi; la quota millesimale in capo al compendio pignorato relativa alla ripartizione delle spese camminamento esposto ad est si attesta in 78,54 millesimi.

Le spese condominiali di gestione ordinaria si attestano in circa €.600,00 l'anno.

L'assemblea condominiale ha approvato lavori di rifacimento del tetto per €. 70.000,00 circa oltre accessori per legge, spese tecniche e spese amministrative.

Risultano spese condominiali insolute.

Prezzo di vendita a base d'asta €. 142.000,00 (diconsi euro centoquarantaduemila,00)

