

LOTTE 29/30/31

I lotti di vendita costituiscono porzione di fabbricato a destinazione residenziale situato in Via della Pace n.27/29, zona sud del centro abitato di San Quirico d'Orcia.

L'edificio a schiera è elevato su due piani fuori terra e tre piani sottostrada e consta di tre appartamenti di civile abitazione con accessori e giardini di pertinenza, due garage e spazi comuni costituiti da ampio giardino, porticato con forno e locale accessorio, comuni agli appartamenti (Sub. 9,10,11); locale accessorio comune agli appartamenti Sub.9 e 10. La struttura portante verticale e orizzontale dell'edificio è in pilastri e travi di c.a. , i solai sono in latero-cemento, le murature perimetrali sono in muratura mista di mattoni e pietra. La copertura a falde presenta struttura portante in latero-cemento e manto in tegole e coppi toscani.

Il complesso immobiliare consta di recinzione perimetrale costituita da muretti in pietra e soprastante ringhiera metallica. La pavimentazione degli spazi di uso comune è in mattoni di cotto.

Lungo i marciapiedi esterni ed all'interno dei vani abitativi sono riscontrabili numerose fessurazioni (dissesti strutturali) presumibilmente collegati all'ubicazione del fabbricato su versante collinare, ricadente in base al Piano Strutturale Comunale, in zona PFE Pericolosità elevata per frana.

Al piano S3 dell'edificio sono situati n.2 garage pertinenziali alle abitazioni identificate ai Sub. 9 e 11 della p.lla 250. Le unità immobiliari non hanno accesso diretto dal resede comune del fabbricato ne dai giardini di pertinenza dei relativi appartamenti, bensì da una strada che attraversando due appezzamenti di terreno agricolo di proprietà della ditta intestata , si immette su Via della Liberazione al n.11.

Detti terreni agricoli sono censiti al C.T. F° 24, p.lla 65 e 100 .

Lungo Via della Pace, fraposte tra la strada comunale e la p.lla 250 ove insiste il fabbricato , sono situate due particelle di terreno agricolo censite al C.T. F° 24, p.lle 249 e 251. Dette particelle risultano in minima parte inglobate dalla pubblica via ed in parte dal resede di accesso al fabbricato.

Stante la situazione accertata , per procedere all'alienazione dei beni si ritiene necessario che ciascun lotto di vendita ricomprenda la quota di proprietà indivisa di 1/3 delle particelle catastali censite al C.T. F° 24, p.lle 65,100,249 e 251.

VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI

C.T. F° 24, p.lla 65, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.51.79 R.D.€27,07 R.A.€. 18,72

C.T. F° 24, p.lla 100, sem-arb, cl.1,ha. 0.05.70 R.D.€2,36 R.A.€. 1,03

Trattasi di due appezzamenti di terreno agricolo in unico corpo situati in San Quirico d'Orcia , delimitati da recinzione metallica e muretti , aventi accesso da cancello metallico situato al nc. 11 di Via della liberazione.

I terreni sono coltivati a vigneto con produzione di uva da tavola, uliveto, varie essenze arboree e alberi da frutto.

C.T.F° 24, p.lla 249, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.00.77 R.D.€0,36 R.A.€. 0,28

C.T. F° 24, p.lla 251, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.00.61 R.D.€0,28 R.A.€. 0,22

Trattasi di due piccoli appezzamenti di terreno situati lungo Via della Pace in San Quirico d'Orcia. Le particelle costituiscono parte del rsde di accesso al fabbricato di Via della Pace n.27 e 29 e parte della strada comunale.

ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Comune di San Quirico d'Orcia

C.T. F° 24, p.IIa 65, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.51.79 R.D.€27,07 R.A.€. 18,72

C.T. F° 24, p.IIa 100, sem-arb, cl.1,ha. 0.05.70 R.D.€2,36 R.A.€. 1,03

C.T.F° 24, p.IIa 249, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.00.77 R.D.€0,36 R.A.€. 0,28

C.T. F° 24, p.IIa 251, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.00.61 R.D.€0,28 R.A.€. 0,22

Mutamenti dati catastali:

1-C.T. F° 24, p.IIa 65, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.51.79 R.D.€27,07 R.A.€. 18,72

Situazione invariata dal 20.06.1983

2-C.T. F° 24, p.IIa 100, sem-arb, cl.1,ha. 0.05.70 R.D.€2,36 R.A.€. 1,03

Situazione invariata dal 03.09.1971

Lo stato dei luoghi risulta difforme alla descrizione catastale in quanto la p.IIa 100, escludendo la porzione destinata a strada di accesso ai garage, risulta interamente coltivata a vigneto.

3-C.T.F° 24, p.IIa 249, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.00.77 R.D.€0,36 R.A.€. 0,28

Situazione invariata dal 03.03.1993

4- C.T. F° 24, p.IIa 251, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.00.61 R.D.€0,28 R.A.€. 0,22

Situazione invariata dalla data di costituzione del 03/03/1993 avvenuta per soppressione della p.IIa 175 e costituzione delle p.IIe 250 e251 - Frazionamento del 03.03.1993 in atti dal 09/03/1993 (n. 219992.2/1993)

Lo stato dei luoghi è difforme alla descrizione catastale , in quanto le suddette particelle risultano inglobate in parte dal resede della p.IIa 250 ed in parte dalla pubblica Via della Pace.

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

Situazione degli intestati dal 30.06.1984 fino al 31.08.1993

- IMPRESA MARIO BELARDI S..R.L. con sede in SAN QUIRICO D'ORCIA , c.f. 00522000520 prop.per 1/1

Atto di acquisto rogito notaio Alberto Carli di Siena del 30.06.1984 Rep. n. 92299 Reg. a SIENA Volume: 200 n:2495 del 20/07/1984 (n. 1584) e Atto di acquisto rogito notaio Matteoli di Sinalunga del 22.12.1980 rep. N. 87730, registrato all'U.R. di Montepulciano il 23.12.1980 n. 2081

Situazione dal 31.08.1993

-IMPRESA MARIO BELARDI S.P.A.. con sede in SAN QUIRICO D'ORCIA c.f. 00522000520 prop.per 1/1

Atto per trasformazione di impresa a rogito Notaio Carli Alberto di Siena del 31.08.1993 rep. n. 120846/9186 , trascritto a Montepulciano il 06.11.1993 n.ri 3841/2667

ACCERTAMENTI URBANISTICI

I terreni di cui alle p.lle catastali n. 65 e 100 del F°24 ricadono in area PFE ADEGUAMENTO AL PIANO DI AUTORITA' DI BACINO DEL FIUME OMBRONE- AREE A PERICOLOSITA' PER FRANA INDIVIDUATE DAL PIANO STRUTTURALE COMUNALE;

I terreni di cui alle p.lle catastali n. 249 e 251 ricadono in area 15 –F2 del R.U. comunale vigente, CLASSE DI FATTIBILITA' AI SENSI DEL DPGR 26R/2007 (Art. 123 NTA)

Confini: prop. ditta intestata, spazi condominiali, Via della Pace, Via della Liberazione, S.R. n.2 Cassia , s.s.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

Beni nella disponibilità della ditta intestataria.

VERIFICA VINCOLI

Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

Il valore di vendita dei terreni è determinato in base ai dati dei valori agricoli medi dei terreni pubblicati dall'OMI relativi alla zona di riferimento per coltura .

Si precisa che il valore della p.lla catastale n. 100 viene determinato in base all'effettiva coltura praticata : vigneto

vigneto ha. 0.05.70 x €/ha. 24.825,00 = €. 1.415,02

Uliveto vigneto ha. 1.13.63x €/ha 15.966,00 = €. 18.142,17

Somma €. 19.557,19

Arrotondato a €. 20.000,00

Quota di proprietà indivisa pari ad 1/3

€. 20.000,00/3 = €. 6.666,66

Arrotondato a €. 6.700,00

**La quota di proprietà indivisa pari ad 1/3 dei terreni agricoli viene quantificata in €.
6.700,00 (diconsi euro semilasettecento,00)**

LOTTO 30

Appartamento di civile abitazione distribuito ai piani S1-S2-S3-T dell'edificio
situato in Via della Pace n.27, SarQuirico d'Orcia(SI);

quota di proprietà indivisa pari ad 1/3 dei terreni agricoli posti in Comuni
SarQuirico d'Orcia

C.T. F° 24,p.IIIa 65, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.51.79 R.D.€27,07R.A.€18,72

C.T. F° 24, p.lla 100, sem-arb, cl.1,ha. 0.05.70 R.D.€2,36 R.A.€. 1,03

C.T.F° 24, p.lla 249, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.00.77 R.D.€0,36 R.A.€. 0,28

C.T. F° 24, p.lla 251, uliv-vigneto, cl.1,ha. 0.00.61 R.D.€0,28 R.A.€. 0,22

ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Comune di San Quirico d'Orcia (SI)

C.F. F° 24, p.lla 250, Sub. 5 e 10 , cat. A/2, cl. 2,vani 14, R. €. 1.084,56

Mutamenti dati catastali:

Situazione invariata dalla data di costituzione del 30/12/1993 in atti dal 30/12/1993 (n. A00571.2/1993)

Verifica conformità catastale

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

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

Situazione degli intestati dal 22.12.1980 fino al 31.08.1993

- IMPRESA MARIO BELARDI S..R.L. con sede in SAN QUIRICO D'ORCIA , c.f. 00522000520 prop.per 1/1

Atto di acquisto rogito notaio Matteoli di Sinalunga del 22.12.1980 rep. N. 87730, registrato all'U.R. di Montepulciano il 23.12.1980 n. 2081

Situazione dal 31.08.1993

-IMPRESA MARIO BELARDI S.P.A.. con sede in SAN QUIRICO D'ORCIA c.f. 00522000520 prop.per 1/1

Atto per trasformazione di impresa a rogito Notaio Carli Alberto di Siena del 31.08.1993 rep. n. 120846/9186 , trascritto a Montepulciano il 06.11.1993 n.ri 3841/2667

ACCERTAMENTI URBANISTICI

Ai sensi del R.U. comunale l'immobile è identificato "edificio a schiera" regolamentato dall'art. 54 delle N.T.A.

“

Art. 54. Edifici a schiera

1. Gli edifici a schiera sono gli edifici a fronte monocellulare e due soli affacci, uno diretto su strada e l'altro su uno spazio scoperto retrostante di pertinenza, in uso esclusivo della casa; i muri laterali individuano il confine con gli edifici adiacenti e costituiscono appoggio comune per gli orizzontamenti. Gli edifici a schiera recenti sono quelli connotati dalla coincidenza del fronte monocellulare con un'unica unità abitativa, organizzata su più livelli, con ingresso indipendente e accesso ai piani superiori attraverso una scala interna.

2. Per questa categoria sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, limitatamente alla fattispecie della sostituzione.”

Inoltre, il fabbricato ricade in area 15 –F2 del R.U. comunale vigente, CLASSE DI FATTIBILITA' F2 AI SENSI DEL DPGR 26R/2007 (Art. 123 NTA)

Fattibilità con normali vincoli

“Previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Classe 2: fattibilità con normali vincoli

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Equivale a livelli di basso rischio che si hanno in zone non sufficientemente note, per le quali risulta necessario, a livello di progettazione esecutiva, un approfondimento di studio mediante indagini geognostiche specifiche. In queste aree si rende utile eseguire, a supporto dell'indagine di superficie, profili stratigrafici ottenuti per mezzo di scavi in trincea o pozzetti di ispezione e, se necessario, sondaggi o penetrometrie da cui sia possibile rilevare i dati caratterizzanti, sotto il profilo geotecnico, i terreni in questione. A questa classe sono stati attribuiti interventi edilizi, di vario genere ed entità, che ricadono generalmente in aree di pericolosità bassa comunque non sufficientemente note.”

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Quirico , i titoli edilizi autorizzativi la costruzione del fabbricato sono la C.E. n. 34 del 1981 rilasciata il 26.05.1981 e la C.E. n. 40/1985 in variante al precedente titolo che sembra non essere stata ritirata.

L'unità immobiliare è stata messa in comunicazione con il Sub, 9 e costa di variata distribuzione degli spazi interni non autorizzata . Si segnala inoltre un terrazzo sulla copertura del fabbricato (lastrico solare) realizzato in assenza di titolo abilitativo .

Le difformità accertate necessitano di sanatoria edilizia.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare avente accesso dal n.c.27 di Via della Pace è costituita da un appartamento di civile abitazione posto ai p. S2-T e 1° e da locali accessori ai p.S1-S2, resede esclusivo e per quota parte , da accessori comuni alle altre unità immobiliari.

L'appartamento dispone di :

al p.S3- cantina;

al P S2- salone e cucinotto;

al p.S1- locale accessorio, bagno, due rip;

al p.T-ingresso, soggiorno, tinello, cucina, studio, terrazzo coperto;

al p.1°- corridoio, tre camere da letto,due bagni ,rip., terrazzo coperto;

al p.coperture- lastrico solare

Calcolo della superficie commerciale

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U.	H.	S.L.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)Ingresso	mq. 15,92	h. 2,83			
2)soggiorno	mq. 24,68				
3)tinello	mq. 11,90				
4)studio	mq. 10,40				

5)cucina	mq. 10,30				
6)scala	mq. 6,60				
P.1°					
7)disimpegno	mq. 14,00				
8)camera	mq. 15,43				
9)camera	mq. 11,35				
10)camera	mq. 15,90				
11)bagno	mq. 7,45				
12)bagno	mq. 4,18				
13)rip.	mq. 2,60				
Sommano	mq. 150,71		mq. 168,00	100%	mq. 168,00
14)terrazzo coperto	mq. 24,20			35%	mq. 8,47
15)terrazzo coperto	mq. 8,00			35%	mq. 2,80
16)terrazzo	mq. 8,74			30%	mq. 2,62
P.S1					
17)loc. access.	mq. 20,06	h. 2,05			
18)bagno	mq. 3,85				
19)rip.	mq. 9,60				
20)rip.	mq. 11,05				
Sommano	mq. 44,56		mq. 47,00	50%	mq. 23,50
P.S2					
21)salone	mq. 47,88	h. 3,80			
22)K	mq. 9,62				
Sommano	mq. 57,50		mq. 61,00	100%	mq. 61,00
P.S3					
23)cantina	mq. 68,50	h. 2,77	mq. 73,00	20%	mq. 14,60
24)resede	mq. 36,00		mq. 36,00	10%	mq. 3,60
Sommano S.C.					Mq. 284,59

Arrotondato a					Mq. 285,00
---------------	--	--	--	--	-------------------

Finiture interne

L'unità immobiliare dispone di pavimenti in parquet, mattonelle di gres e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati. I servizi igienici, dotati di regolari allacci sottotraccia hanno pavimenti e rivestimenti in mattonelle di ceramica e sanitari di buona scelta. La porta di accesso è in legno massello, le porte interne sono in legno massello e vetro, le finestre in legno e vetrocamera sono oscurate all'esterno da persiane in legno ad ante.

L'unità immobiliare dispone di impianto termico alimentato a gas di città non conforme alla normativa vigente, impianto idrico con approvvigionamento da acquedotto comunale, scarichi fognari allacciati alla fognatura condominiale, impianto elettrico autonomo non a norma di legge, antenna TV, linea telefonica.

I terrazzi coperti di pertinenza sono pavimentati con mattonelle di cotto e delimitato da muretti o ringhiera metallica.

Il cespite comunica con altra unità immobiliare (Sub.9) in difformità dai titoli edilizi.

Si evidenziano all'interno dei locali numerose fessure sia a pavimento che sulle pareti dovute da dissesto strutturale.

Confini: prop. ditta intestata, spazi condominiali, s.s.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile in parte occupato (camera da letto e bagno al p.1°). La rimanente porzione immobiliare è nella disponibilità della curatela fallimentare. **VERIFICA VINCOLI**

Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

In base alle risultanze basate sul metodo diretto del confronto, ottenuto tramite l'assunzione di informazioni scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili

proposti in vendita anche sul portale delle aste giudiziarie, il più probabile valore di mercato del bene si attesta in €/mq. 1.300,00

S.C. mq. 285,00 x €/mq. 1.300,00 = € 370.500,00

Considerate le difformità edilizie accertate, le necessarie opere di consolidamento strutturale, nonché la condizione di vendita in pronto realizzo, si ritiene congruo applicare al valore determinato, un abbattimento forfetario del 40% addivenendo così ad un valore di vendita pari a

€ 370.500,00 x 0,60 = € 222.300,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA

Valore Immobile	€ 222.300,00
Valore quota di proprietà indivisa pari ad 1/3	€ 6.700,00
TOTALE	€ 229.000,00

Il valore del lotto di vendita è determinato in € 229.000,00 (diconsi euro duecentoventinovemila,00)