



TRIBUNALE di SIENA

REG. GEN. FALL. **18/2013**

RINALDI COSTRUZIONI di RINALDI GIOVANNI e ANTONIO s.n.c.

RINALDI ANTONIO

RINALDI GIOVANNI

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA e VALUTATIVA



C.T.U.

DOTT. ANDREA PETRENI



strada del Tinaio, 11
53100 Siena
cell. 3395274210
tel. 0577806423
fax: 0577364795
P.I. 01335350524
C.F.: PTRNDR74T14I726Y
mail: info@studiopetreni.it
website: www.studiopetreni.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIENA

PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. 18/2013

Giudice Delegato
Dott.ssa Marianna SERRAO

Curatore Fallimentare
Dott. Claudio VANNI

FALLIMENTO

Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c.
Trequanda (Si) frazione Castelmuzio Via della Repubblica, 3
P.I.: 00874790520

soci illimitatamente responsabili

Rinaldi Antonio
nato a Mondragone (Ce) il 7 febbraio 1967
residente in Torrita di Siena Via Adda 8

Rinaldi Giovanni
nato a Mondragone (Ce) il 27 gennaio 1970
residente in Rapolano Terme frazione Serre di Rapolano
Via del Monte 15

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

relativa alla stima del bene immobile adibito a civile abitazione oltre garage e resede lastricato esclusivo posto in San Giovanni d'Asso (Si) Via della Stazione (senza indicazione di numero civico) della seguente proprietà:

Società in nome collettivo Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio con sede in Trequanda (Si) frazione Castelmuzio Via della Repubblica 3 (società cancellata dal registro delle imprese per intervenuto fallimento) ripartita tra i soci, come segue:

- Rinaldi Antonio (amministratore e legale rappresentante per la quota di euro 2.582,28) nato a Mondragone (Ce) il 7 febbraio 1967 e residente in Torrita di Siena Via Adda n. 8, professione attuale: in attesa di nuova occupazione - C.F.:RNL NTN 67B07 F352W
- Rinaldi Giovanni (per la quota di euro 2.582,28) nato a Mondragone (Ce) il 27 gennaio 1970 e residente in Rapolano Terme frazione Serre di

Rapolano Via del Monte n. 15, professione attuale: in attesa di nuova occupazione - C.F.: RNL GNN 70A27 F352T.

La società fallita risulta detentrica della quota pari al 100% del diritto di proprietà del bene sopra indicato.

Il sottoscritto dott. Andrea Petreni con studio in Siena strada del Tinaio 11, consulente estimatore iscritto all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il tribunale di Siena e alla camera di commercio industria artigianato e agricoltura al Ruolo dei periti e degli esperti, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio del tribunale di Siena in data 1 ottobre 2013 dal curatore fallimentare dott. Claudio Vanni nella procedura concorsuale 18/2013, in ordine alla valutazione del compendio immobiliare summenzionato.

Assunto l'incarico, gli veniva posto il seguente quesito concedendo termine di 120 giorni per il deposito dell'elaborato estimativo.

QUESITO:

- 1) Determini la valutazione complessiva di ciascun bene immobile ricaduto nell'asse fallimentare indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun cespite, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq. e del valore totale, considerando lo stato di conservazione dello stesso e (come opponibili alla procedura) i soli contratti di locazione, evidenziando altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, indicando l'abbattimento forfettario per la differenza di oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, costi da sostenersi per la bonifica e per la eliminazione di rifiuti, anche tossici e per l'eliminazione di opere abusive e spese amministrative pe altri oneri e pesi;*
- 2) Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore dei beni un abbattimento forfettario (indicativamente del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;*

- 3) *La relazione dovrà essere corredata di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto valutato, siano indicati: comune di residenza, frazione, via o località, confini estensione e dati catastali, limitati: per i terreni alla partita al foglio alla particella, all'estensione e al tipo di coltura; per i fabbricati alla partita al foglio alla particella e all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno. Con la relazione dell'esperto presenti anche -sia in formato cartacea sia in supporto informatico- la sintesi descrittiva per ciascun lotto che avrà individuato per la successiva vendita i cui estremi saranno posti a base della pubblicità;*
- 4) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, privilegi, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento), gravanti sui beni;*
- 5) *Accerti lo stato di possesso di ogni bene, se trattasi di beni abitati o liberi, se su di essi siano esercitati diritti personali di godimento opponibili al terzo acquirente ai sensi dell'art. 2923 c.c.;*
- 6) *Dica se è possibile vendere i beni immobili in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dalla società fallita (appartamento con garage e soffitta, villetta, etc.);*
- 7) *Alleggi sempre alla/e relazione/i documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio fallimentare, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

PREMESSO:

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico e presa visione degli atti custoditi all'interno del fascicolo depositato in cancelleria fallimentare, ha provveduto ad effettuare le seguenti ricognizioni in loco.

Ricognizione del 20 novembre 2013 svoltasi con esito positivo alla presenza di nessun soggetto.

Ricognizione procrastinata dalle ore 10.00 alle ore 12.30.

Ricognizione del 24 novembre 2013 svoltasi con esito positivo alla presenza di nessun soggetto.

Ricognizione procrastinata dalle ore 14.00 alle ore 18.30.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare idonee visure presso gli uffici del catasto e della conservatoria dei RR.II. in data 11/11/2013 -

14/11/2013 - 19/11/2013 - 22/11/2013, presso gli uffici del comune di San Giovanni d'Asso in data 15/11/2013, presso gli uffici dell'agenzia delle entrate di Siena in data 4/11/2013 - 18/11/2013, presso la Soprintendenza per i beni architettonici di Siena in data 25/10/2013 - 11/11/2013; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari a rispondere compiutamente al quesito di cui sopra.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente

e s p o n e

come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

TITOLARIETA'

OGGETTO

San Giovanni d'Asso è un comune italiano di circa 900 abitanti della provincia di Siena, in Toscana; l'aggregato urbano sorge al centro delle "Crete senesi" lungo il torrente Asso, da cui prende il nome.

Le origini dell'abitato di San Giovanni d'Asso sono antichissime: infatti, recentemente sono state ritrovate in località "Pava", lungo la strada che unisce il paese a Lucignano d'Asso e a Torrenieri, dei resti di una Pieve, la Pieve di Santa Maria di Pava, risalente al V-VI secolo.

Le caratteristiche zone campestri e la bellezza delle "Crete senesi" poste a ridosso del comune di San Giovanni d'Asso, sono fonte di attrazione per i numerosissimi turisti che annualmente godono di questi luoghi. Famosa e riprodotta innumerevoli volte su riviste e Tv è la "strada bianca di Pieve a Salti" di collegamento tra San Giovanni d'Asso e Buonconvento: sconosciuta per molti e quindi poco frequentata questa strada è molto interessante e suggestiva, immersa nel suo paesaggio; collegando San Giovanni d'Asso a Buonconvento, la strada si fa spazio tra le "Crete senesi" esistenti, tra la valle dell'Asso e la Valle dell'Ombrone. Immersi in una natura quasi incontaminata per la scarsa presenza dell'uomo, eccetto alcune

strutture ricettive, in queste campagne si può ammirare la Toscana del passato.

Il paese di San Giovanni d'Asso è rinomato a livello nazionale ed internazionale per gli importanti eventi folcloristici ed enogastronomici che ospita: Festa dell'olio, la Giostra e la più importante, la Festa del tartufo.

Secondo lo statuto comunale, il territorio di San Giovanni d'Asso possiede una sola frazione, Montisi. Tuttavia, sono da ricordare anche i numerosi borghi medievali che pur non possedendo ufficialmente lo status di frazione, come tali sono considerati e come tali vengono nominati nella cartellonistica urbana: Lucignano d'Asso, Montelifrè, Monterongriffoli, Montisi, Vergelle.

Il paese è costituito da due borghi, situati sulle due diverse cime dello stesso colle:

- il "paese alto", più antico, situato sulla sommità più alta, costituisce la parte storica-artistico-culturale del paese;
- il "paese basso", più moderno, di carattere residenziale, che si estende a nord del centro storico.

Utilità:

superficie	66,46 Km ²
densità	13,41 ab./ Km ²
prefisso	0577
CAP	53020
Zona sismica	3
Zona climatica	D

Come arrivare a San Giovanni d'Asso:

Da Nord

Prendere l'autostrada del Sole A1, uscire a Firenze Certosa, prendere la superstrada per Siena, uscire a Siena Sud, imboccare la SS 2 Cassia in direzione Roma, a Torrenieri seguire le indicazioni per San Giovanni d'Asso.

Da Sud

Prendere l'autostrada del Sole A1, uscire a Valdichiana, svoltare in direzione Siena, percorrere la superstrada Siena-Bettolle ed uscire a Sinalunga, seguire le indicazioni per Trequanda, attraversare Montisi e proseguire fino a San Giovanni d'Asso.

Da Grosseto

Percorrere la SS 223 in direzione Siena fino al bivio per Paganico, proseguire seguendo direzione per il Monte Amiata, poi svoltare per

Montalcino, continuare per Torrenieri, a Torrenieri seguire le indicazioni per San Giovanni d'Asso.

Da Siena

Percorrere la SS 2 Cassia in direzione sud fino al bivio per Torrenieri, a Torrenieri seguire indicazioni per San Giovanni d'Asso.

In Treno

Il comune di San Giovanni d'Asso non ha una propria stazione FF.SS. Le stazioni ferroviarie di riferimento sono:

Stazione di Asciano (13 km circa)

Stazione di Buonconvento (15 km circa)

Stazione di Siena (45 km circa)

Stazione di Chiusi (55 km circa)

Distanza dai principali comuni limitrofi:

Montalcino	16 km
Buonconvento	18 km
Asciano	12 km
Torrenieri	9 km
Chiusure	6 km

Distanza dalle principali città italiane:

Grosseto	90 km
Siena	39 km
Bologna	180 km
Firenze	100 km
Napoli	410 km
Roma	200 km
Torino	470 km

Il bene oggetto della relazione è ubicato in Via della Stazione snc, in zona decentrata rispetto al centro urbano che è invece situato nella sommità del comune di appartenenza; l'appartamento è posizionato:

- a circa 100 metri dalla Stazione Ferroviaria (attualmente utilizzata solo come ferrovia turistica che organizza i convogli del Trenonatura in occasione soprattutto della Festa del Tartufo che si svolge a novembre);
- a circa 100 metri da pubblici parcheggi e verde pubblico;
- a circa 130 dalla fermata di autobus interurbani;
- a circa 350 metri dal centro storico, uffici comunali e dai negozi di prima necessità;

La zona attigua l'unità abitativa risulta caratterizzata non solo da una splendida visuale sulle colline circostanti, ma anche dalla presenza di ampie zone campestri a funzione ricreativa per i soggetti ivi residenti.



La società Rinaldi Costruzioni s.n.c. risulta proprietaria di un'unità immobiliare, del lastricato frontale esclusivo (piano terreno) e di un garage (piano primo sottostrada) facenti parte di un nuovo ed elegante complesso residenziale posizionato in zona tranquilla e con una buona visuale sulle colline limitrofe. Degno di nota risulta l'ottimo skyline architettonico capace di inserirsi perfettamente nel particolare ed unico al mondo, contesto rurale esistente.

Il complesso immobiliare nasce da un piano di recupero (2004) denominato "ex molino di San Giovanni d'Asso" atto alla realizzazione di n. 29 appartamenti di civile abitazione (piano terra, primo e secondo), oltre garage (piano primo sottostrada); il complesso immobiliare è ad oggi solo in parte completato ed è attualmente denominato "Borgo d'Asso".

Repertazione fotografica
"Complesso immobiliare"



Panoramica lato frontale del complesso immobiliare



Panoramica lato frontale del complesso immobiliare



Panoramica lato frontale (ingresso) del complesso immobiliare



Panoramica lato posteriore del complesso immobiliare



Panoramica lato posteriore del complesso immobiliare



Panoramica lato posteriore del complesso immobiliare



Panoramica lato frontale (ingresso) del complesso immobiliare



Panoramica rampa accesso auto ai locali garage - Particolare (indicato dalla freccia) della localizzazione dei contatori acqua e metano



Particolare pavimentazione rampa accesso auto ai locali garage



Panoramica garage del complesso immobiliare



Panoramica garage del complesso immobiliare



Panoramica garage e spazi comuni a ridosso della scala di collegamento tra il piano primo sottostrada ed il piano terreno del complesso immobiliare



Particolare scala comune di collegamento tra il piano primo sottostrada ed il piano terreno



Panoramica ballatoi situati al piano terreno ed al piano primo



Particolare scala comune di collegamento tra il piano primo sottostrada ed il piano terreno



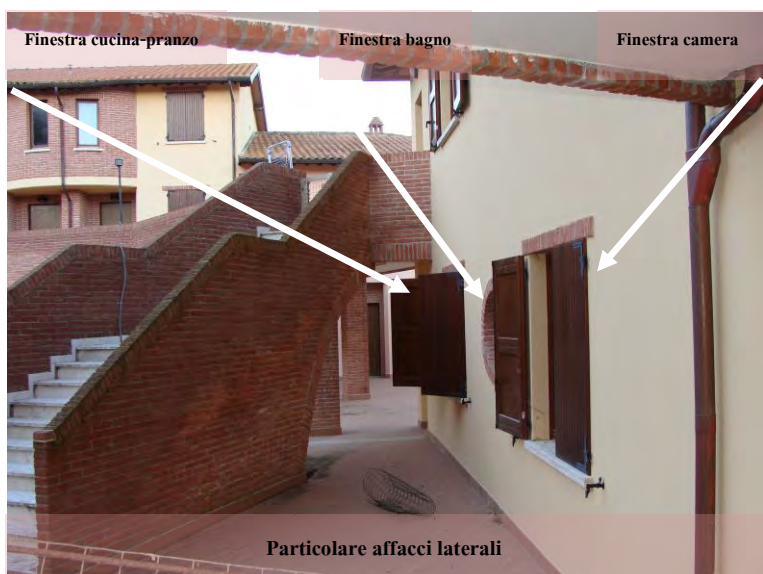
Particolare piazzetta piano terreno

Particolare ballatoio piano primo

Panoramica fabbricati ultimati



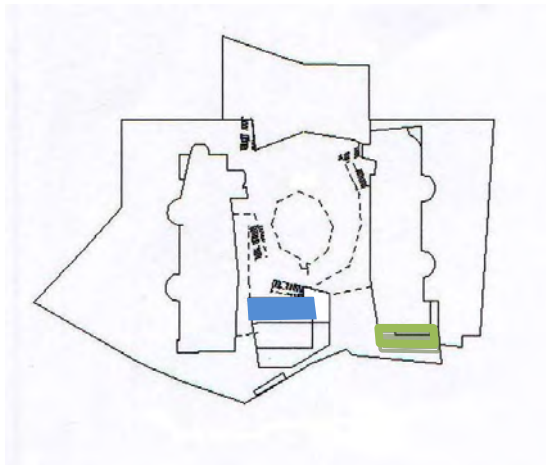




L'appartamento (bilocale) per civile abitazione di cui trattasi, situato al piano terreno, risulta corredato sia da un lastricato frontale esclusivo (non delimitato) sia da un garage posto al piano sottostante (piano primo sottostrada).

Il compendio si inserisce di un recente complesso edilizio non completamente ultimato facente parte di un piano di recupero denominato “ex Molino di San Giovanni d’Asso”, approvato dall’amministrazione comunale di San Giovanni d’Asso con delibera n. 6 del 30 marzo 2004. L’intero complesso si articola in quattro corpi prospicienti una piazza interna; il progetto prevedeva la realizzazione di n. 29 appartamenti e relativi garage. Ad oggi solo due corpi sono stati totalmente completati per

complessivi 14 appartamenti. Inoltre sono state completamente ultimate le opere di urbanizzazione: piazzetta e ballatoi, e tutti i garage. Attualmente, di tutti gli appartamenti esistenti, solo due risultano regolarmente abitati.



Complesso immobiliare (di colore **celeste** è individuata l'unità abitativa, di colore **verde** il garage)

Le caratteristiche tecnico/strutturali del complesso immobiliare ove è inserito il compendio oggetto della presente relazione, sono:

- strutture portanti cemento armato;
- tamponature a cappotto coibentato in muratura faccia vista;
- solai e coperture in latero-cemento;
- prospetti esterni in parte con rivestimento in muratura facciavista ed in parte ad intonaco di vari colori (giallo pastello, verde mela, arancio);
- divisori interni in laterizio con rivestimento ad intonaco tinteggiato all'acqua.

Le condizioni del complesso edilizio risultano globalmente molto buone, anche se, l'assenza di residenti e la mancanza di idonea e costante manutenzione ha causato lievi problematiche di infiltrazioni ed intasamenti dei canali di scolo delle acque piovane; nel lungo periodo, lo stato di sostanziale incuria (le due famiglie residenti non sono in grado, da sole, di far fronte alle necessarie opere di manutenzione) del complesso, potrebbe verosimilmente, causare ulteriori e più gravi problematiche .

Al complesso immobiliare, oggi denominato "Borgo d'Asso", si accede quasi al termine della Via della Stazione e non vi è alcuna identificazione del numero civico (l'ingresso al complesso è ancora caratterizzato da cancelli e perimetrazione da cantiere). Si accede al piano primo sottostrada (ove sono collocati i garage) per mezzo di una rampa carrabile (di media pendenza) con carreggiata di larghezza media di metri 5,80 ed altezza

minima di metri 2,48. Vi sono anche accessi pedonali direttamente al piano terreno per mezzo di scale esterne posizionate sul lato dell'ingresso carrabile.

Dal piano primo sottostrada si accede al piano terreno (ove è collocato l'appartamento) per mezzo di una scala comune di complessivi 17 scalini con alzata media di cm. 17; dal piano terreno si accede al piano primo per mezzo di tre scale posizionate nei lati del complesso immobiliare.

L'appartamento, oggetto di relazione non risulta contraddistinto da alcun numero di interno.

DIMENSIONI GENERALI: APPARTAMENTO - RESEDE - GARAGE

Cucina/ Pranzo	mq. 18,85	altezza mt. 2,71
Bagno	mq. 3,49	altezza mt. 2,71
Disimpegno	mq. 2,19	altezza mt. 2,71
Camera da letto	mq. 13,69	altezza mt. 2,71
Resede lastricato (misurazione catastale)	mq. 19,00	
Garage	mq. 33,77	altezza mt. 2,46

Superficie complessiva netta calpestabile appartamento	mq. 38,22
Superficie complessiva calpestabile resede lastricato	mq. 19,00
Superficie complessiva netta calpestabile garage	mq. 33,77

L'appartamento risulta in buono stato conservativo ed ottimamente illuminato e finestrato, risultando anche comodamente fruibile stante una ripartizione moderna ed adeguata ai pochi vani (bilocale) che compongono la piccola unità immobiliare.

E' stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, la certificazione attestante la qualità energetica, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-termo/sanitario completo di tubazione gas metano.

L'appartamento, tuttavia, non essendo mai stato abitato, risulta con tutte le utenze non attivate.

Il compendio immobiliare risulta così concepito:

CUCINA/PRANZO

L'ingresso all'appartamento è permesso da una porta blindata avente serratura di sicurezza e corredata da spioncino esterno e chiavistello di sicurezza interno. La porta di ingresso (marca DIERRE classe 2), risulta con struttura metallica e rivestimento esterno in legno colore naturale; pomello esterno e maniglia interna di colore ottone.

All'esterno della porta di ingresso è presente il campanello e sovrastante una luce di utilità esclusiva.

La pavimentazione del vano cucina/pranzo (identica a quella degli altri vani ad eccezione del bagno), risulta integra e posata utilizzando mattonelle di colore marrone chiaro delle dimensioni di cm. 33 x 33. E' presente il battiscopa (per i 4 lati delle murature), caratterizzato da mattonelle dello stesso colore della pavimentazione.

Le murature verticali ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco; tuttavia, nella parte a ridosso della pavimentazione e per tutta la superficie delle murature verticali, la tinteggiatura si è "sfogliata" distaccandosi dalla muratura. Pertanto si dovrà provvedere ad una nuova tinteggiatura.

Un lato delle murature verticali (in corrispondenza dell'angolo cottura), risulta rivestito per uno sviluppo lineare di cm. 362 ed una altezza di cm. 161 in mattonelle di ceramica (integre) delle dimensioni di cm. 10 x 10.

Il vano cucina/pranzo risulta caratterizzato dalla presenza di due ampie finestre, ognuna a due ante, così caratterizzate:

- struttura in legno di colore naturale con maniglie colore ottone;
- vetri camera;
- portelloni esterni in legno naturale con chiusura a moschettone;
- soglia di travertino interna ed esterna.

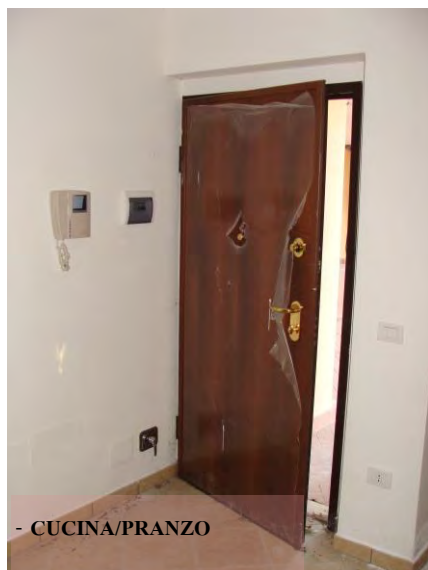
Il vano risulta corredato da: termosifone a 13 elementi, citofono con videocitofono marca Bticino, scatola contenente il comando generale dell'impianto elettrico, interruttori (tutti marca Ticino), prese di corrente, punti luce (con forassite a vista), presa telefono, collegamento antenna Tv, luce di emergenza estraibile, collegamento scarico acque e adduzione acqua (in corrispondenza dell'angolo cottura).



- INGRESSO



- CUCINA/PRANZO



- CUCINA/PRANZO



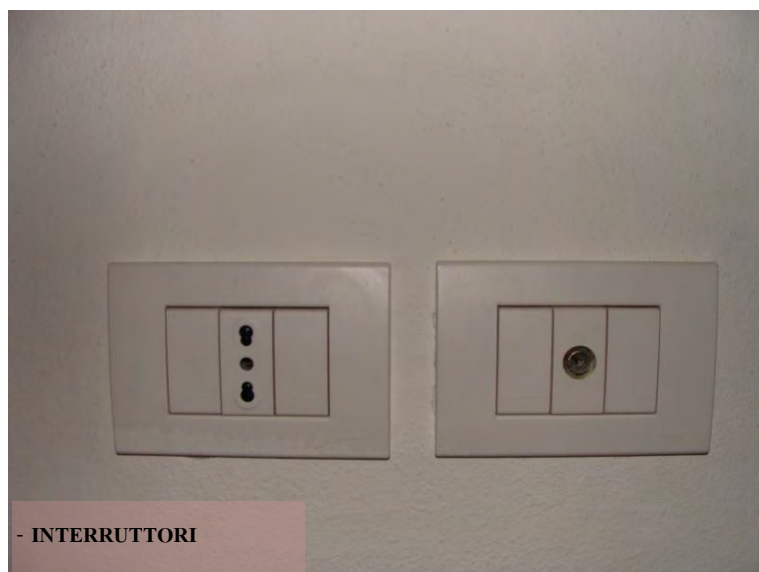
- PAVIMENTAZIONE



- CUCINA/PRANZO



- CUCINA/PRANZO



- INTERRUTTORI



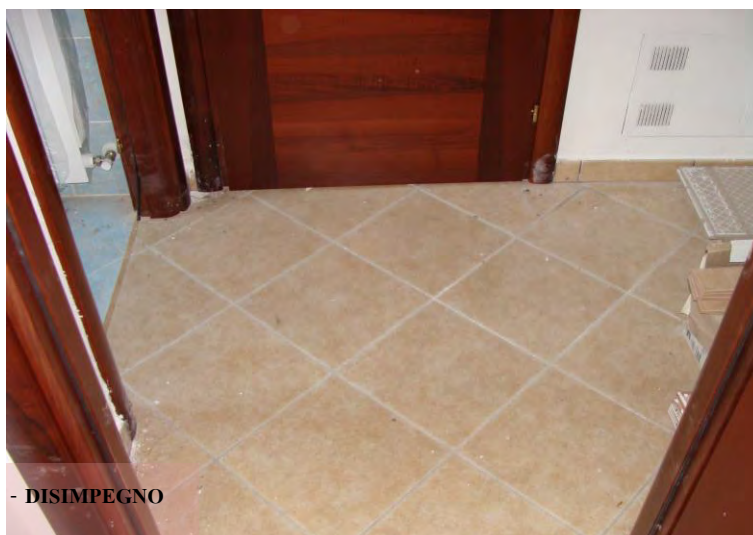
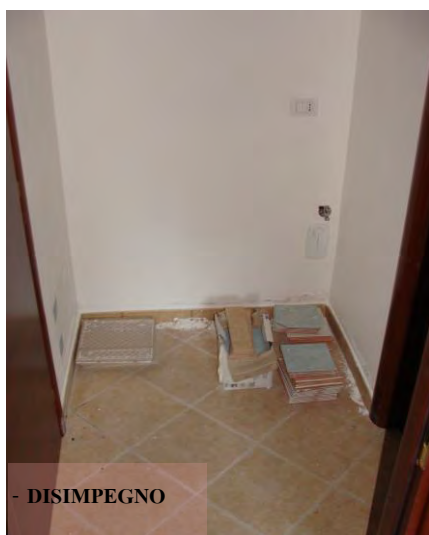
DISIMPEGNO

Al piccolo disimpegno, che funge da snodo per la ripartizione e l'accesso ai vani, si accede per mezzo di una elegante porta (uguale alle altre che compongono l'appartamento), in legno tamburato colore naturale corredata da serratura con chiave e maniglie color ottone.

Pavimento integro, ben posato e di qualità e fattezze uguale a quello presente nei vani cucina/pranzo e camera da letto; è presente il battiscopa.

Murature verticali e soffitto tinteggiati di colore bianco; tuttavia, nella parte a ridosso della pavimentazione, e per tutta la superficie delle murature verticali, la tinteggiatura si è "sfogliata" distaccandosi dalla muratura, pertanto si dovrà provvedere ad una nuova tinteggiatura.

Il vano risulta corredato da: interruttori (tutti marca Ticino), punti luce (con forassite a vista), cannella adduzione acqua, collegamento scarico lavatrice.



BAGNO

Al bagno si ha accesso per mezzo di una porta ad un'anta di qualità uguale a quelle già esistenti nel bilocale; la porta è stata disinserita dal proprio alloggio ed è ricoverata nella camera da letto.

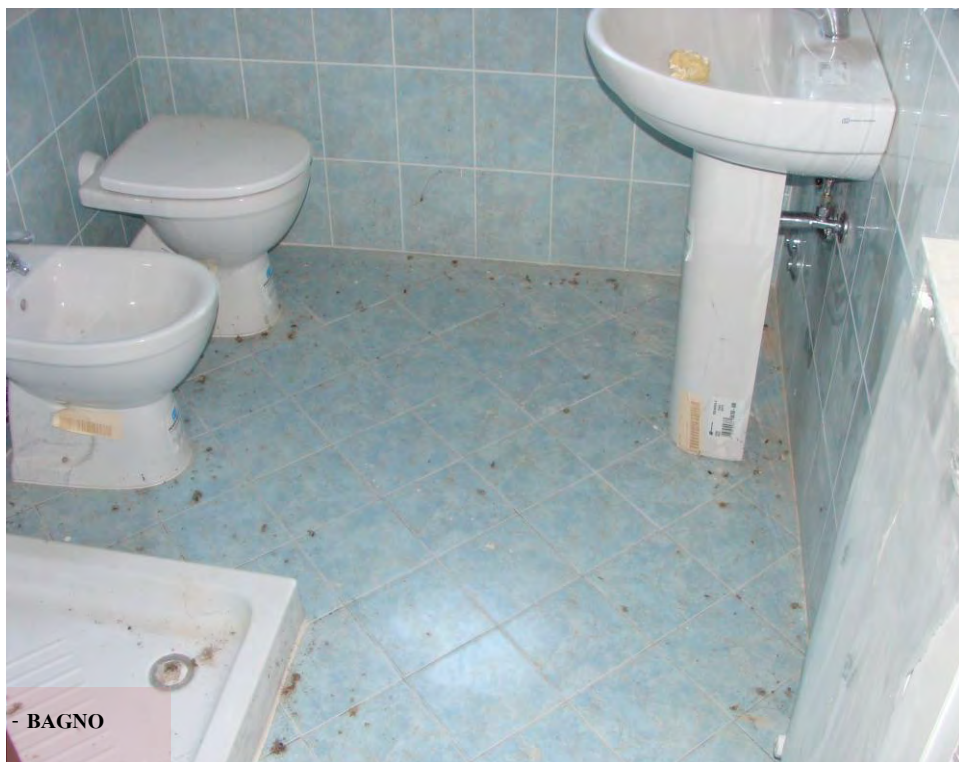
Nel bagno sono presenti: lavabo di cm. 65 con sottostante colonna (Pozzi Ginori), bidet (Pozzi Ginori), wc (Pozzi Ginori) con sovrastante comando sciacquone (GeBerit), piatto doccia cm. 79 x 79 con sovrastante kit doccia. Il tutto di nuova fattura, in ottimo stato conservativo.

Pavimentazione in mattonelle di colore tendente al celeste delle dimensioni di cm. 20 x 20. Il pavimento risulta integro e ben posato.

Il rivestimento murario (4 lati), fino ad una altezza di cm. 224 è in mattonelle in monocottura (dimensioni di cm. 20 x 24) bicolore celeste e grigio; dopo di che le murature risultano tinteggiate di colore bianco.

Il bagno risulta illuminato per mezzo di una finestra ovale, con apertura basculante, ad una anta in legno naturale e vetro camera corredata da maniglia colore ottone; assenti portelloni esterni.

Il bagno risulta corredato da: interruttori (tutti marca Ticino), punti luce (con forassite a vista), prese di corrente, termosifone a 5 elementi, campanello allarme, cannelle adduzione acqua.





CAMERA DA LETTO

Alla camera da letto si accede per mezzo di una porta ad un'anta di qualità uguale a quelle già esistenti nel bilocale.

La pavimentazione della camera da letto (identica a quella degli altri spazi ad eccezione del bagno), risulta integra e ben posata; battiscopa presente (per i 4 lati delle murature).

Le murature verticali ed il soffitto sono tinteggiati di colore bianco; tuttavia, nella parte a ridosso della pavimentazione, e per tutta la superficie delle murature verticali, la tinteggiatura si è “sfogliata” distaccandosi dalla muratura, pertanto si dovrà provvedere ad una nuova tinteggiatura.

Il vano risulta contraddistinto dalla presenza di un' ampia finestra, così caratterizzata:

- struttura in legno di colore naturale con maniglie colore ottone;
- vetri camera;
- portelloni esterni in legno naturale con chiusura a moschettone;
- soglia di travertino interna ed esterna.

Il vano risulta corredato da: termosifone a 11 elementi, interruttori (tutti marca Ticino), prese di corrente, punti luce (con forassite a vista), presa telefono, collegamento antenna Tv.



- CAMERA DA LETTO



- CAMERA DA LETTO



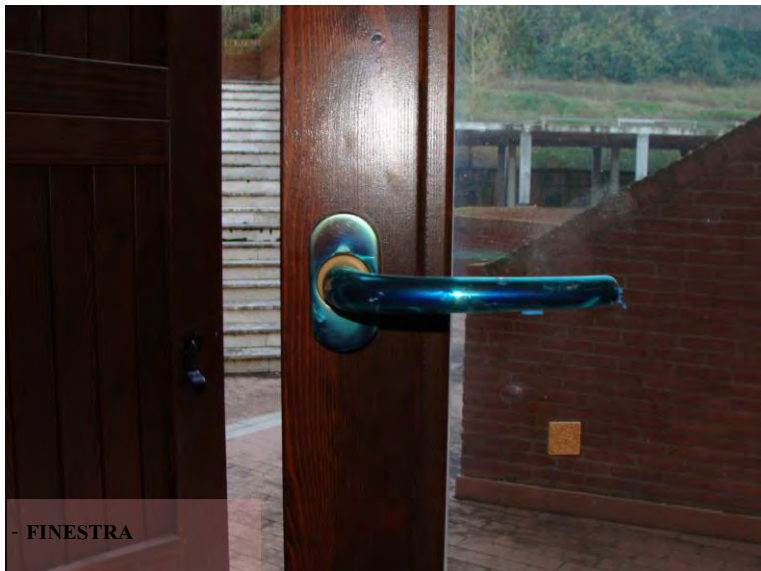
- CAMERA DA LETTO



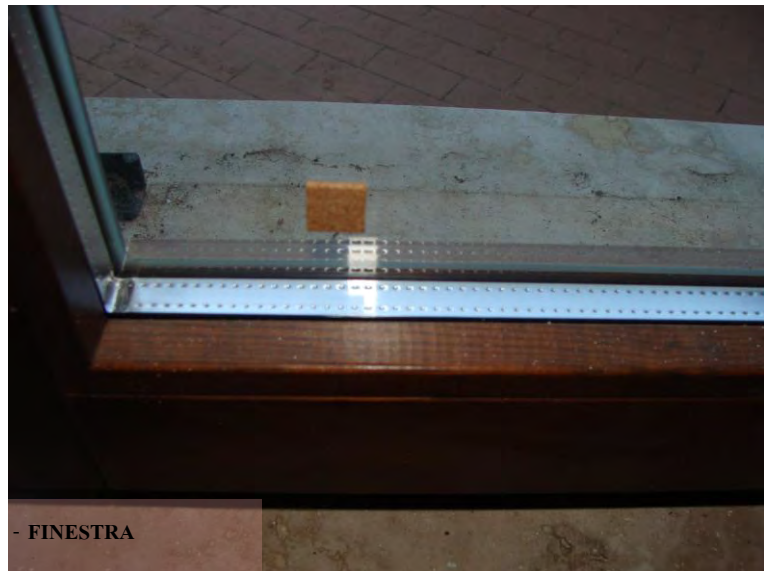
- PAVIMENTAZIONE



- CAMERA DA LETTO



- FINESTRA



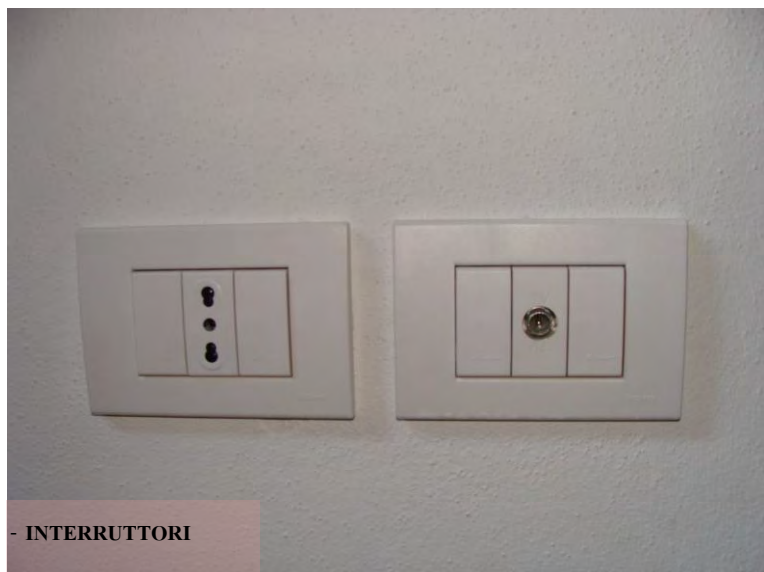
- FINESTRA



- FINESTRA



- BATTISCOPA



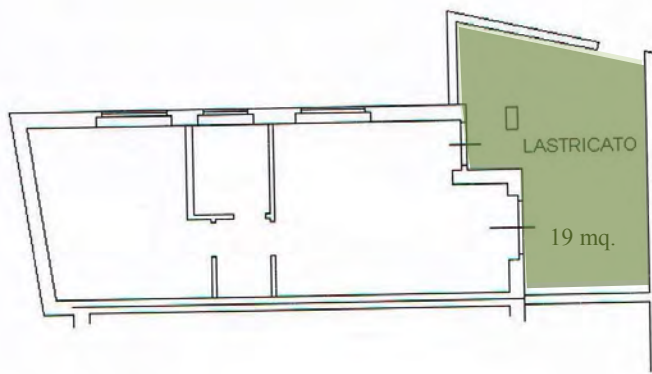
- INTERRUTTORI



- TERMOSIFONE

RESEDE (LASTRICATO) ESCLUSIVO

Il resede lastricato (contraddistinto catastalmente dal sub. 39), risulta assegnato all'appartamento (contraddistinto dal sub. 38) solo teoricamente, poiché nella realtà il resede non ha alcuna delimitazione rispetto a tutto il resto del lastricato che caratterizza il piano primo del complesso immobiliare. Invero, il giorno stesso in cui fu stipulato il contratto di compravendita avente come acquirente la società Rinaldi Costruzione s.n.c., fu stipulato anche un accordo tra la parte venditrice (Asso Immobiliare s.r.l.) ed appunto la società Rinaldi Costruzioni s.n.c., dove si concordava, tra le altre cose, che la parte venditrice avrebbe dovuto entro il 25 febbraio 2010 delimitare con vasi la proprietà esclusiva del subalterno 38. Detta attività non è mai stata posta in essere e ad oggi, il resede, risulta di fatto non delimitato.



PARTICOLARE DIMENSIONALE DEL RESEDE

Il resede, da una determinazione puramente catastale, risulta della superficie di circa mq. 19 con sviluppo sostanzialmente frontale rispetto alla porta di ingresso dell'unità abitativa.

Tuttavia, anche se di piccole dimensioni e situato in posizione difficilmente schermabile rispetto alla privacy (vi è un condomino posizionato al piano sovrastante avente affaccio con terrazza diretto sul resede; vi è un ballatoio di collegamento posizionato al piano primo con affacci potenziali sul resede; vi sono molti appartamenti posizionati di fronte al resede in oggetto) il resede potrà risultare estremamente utile, non solo per piacevoli momenti di socialità, soprattutto nel periodo estivo, ma anche e soprattutto per la bellezza dei panorami (Crete senesi) che si scorciano dal resede.



GARAGE

Il garage (contraddistinto catastalmente dal sub. 22), come detto, risulta posizionato nel piano primo sottostrada e precisamente risulta il primo a destra entrando dall' unica rampa di scale. Il garage confina (alla destra rispetto all'ingresso) con il vano condominiale dove sono inseriti tutti i contatori Enel.

Il garage, con accesso per mezzo di una porta basculante in metallo tinteggiato colore bianco corredata da serratura semplice, non di sicurezza, risulta di ampie dimensioni ed è diviso, per mezzo di un tramezzo in muratura avente un' apertura per il collegamento, con la parte retrostante utilizzabile come ricovero vettovaglie.

Il garage risulta ampiamente adeguato per il ricovero di due utilitarie.

Dimensioni generali:

- apertura carrabile larga cm. 273 ed alta cm. 225
- altezza garage e retro-garage cm. 246
- garage di mq. **25,19** (netti calpestabili):
 - lungo mt. 6,90
 - largo mt. 3,65
- retro-garage di mq. **8,58** (netti calpestabili):
 - lungo mt. 2,35
 - largo mt. 3,65

Il garage ed il retro risultano pavimentati in cemento battuto, murature e soffitto tinteggiati di colore bianco.

Nel garage sono presenti: punti luce, interruttori, cannelle adduzione acqua.

Il retro è sprovvisto di utenze.





- INTERRUTTORI



- CANNELLA



- GARAGE



- GARAGE



- GARAGE



- GARAGE



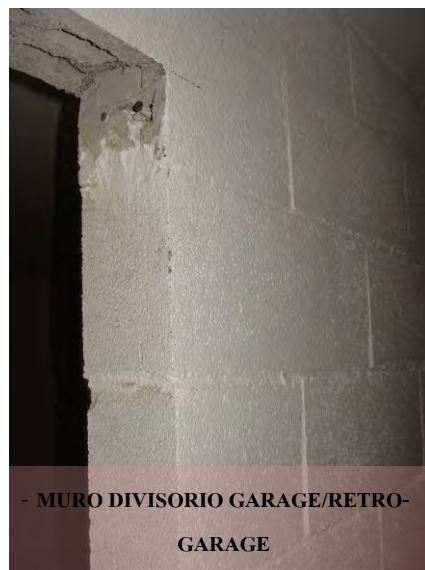
- AREA DI MANOVRA



- RETRO-GARAGE



- RETRO-GARAGE



- MURO DIVISORIO GARAGE/RETRO-GARAGE



- PORTA ACCESSO AL VANO CONDOMINIALE CONTENETE
CONTATORI ENEL



-VANO CONDOMINIALE CONTENETE CONTATORI ENEL

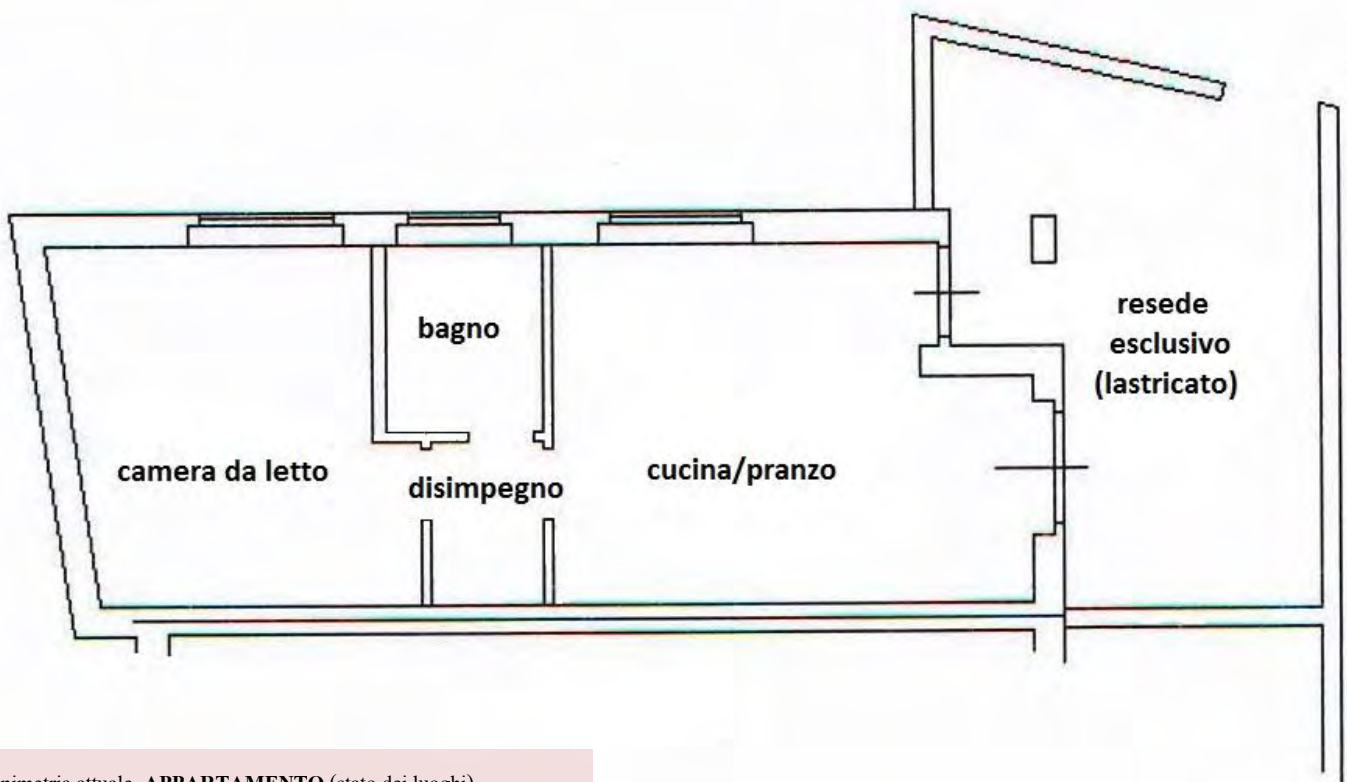
Il compendio oggetto della presente relazione, costituito da una unità abitativa per civile abitazione, convenzionalmente definibile bilocale, collegata direttamente al resede esclusivo con inoltre annesso garage al piano sottostante, risulta, nel suo complesso, in buono stato manutentivo. Lo stesso potrà, stante le buone condizioni con cui si presenta, essere immediatamente abitabile e fruibile dall'aggiudicatario.

Inoltre lo stesso, risulterà sicuramente di interesse commerciale, non solo grazie alla centralità rispetto al circuito delle "Crete senesi" ma anche, in generale, stante la centralità rispetto ad un territorio campestre famoso in tutto il mondo per le qualità enogastronomiche ed il wellness abitativo.

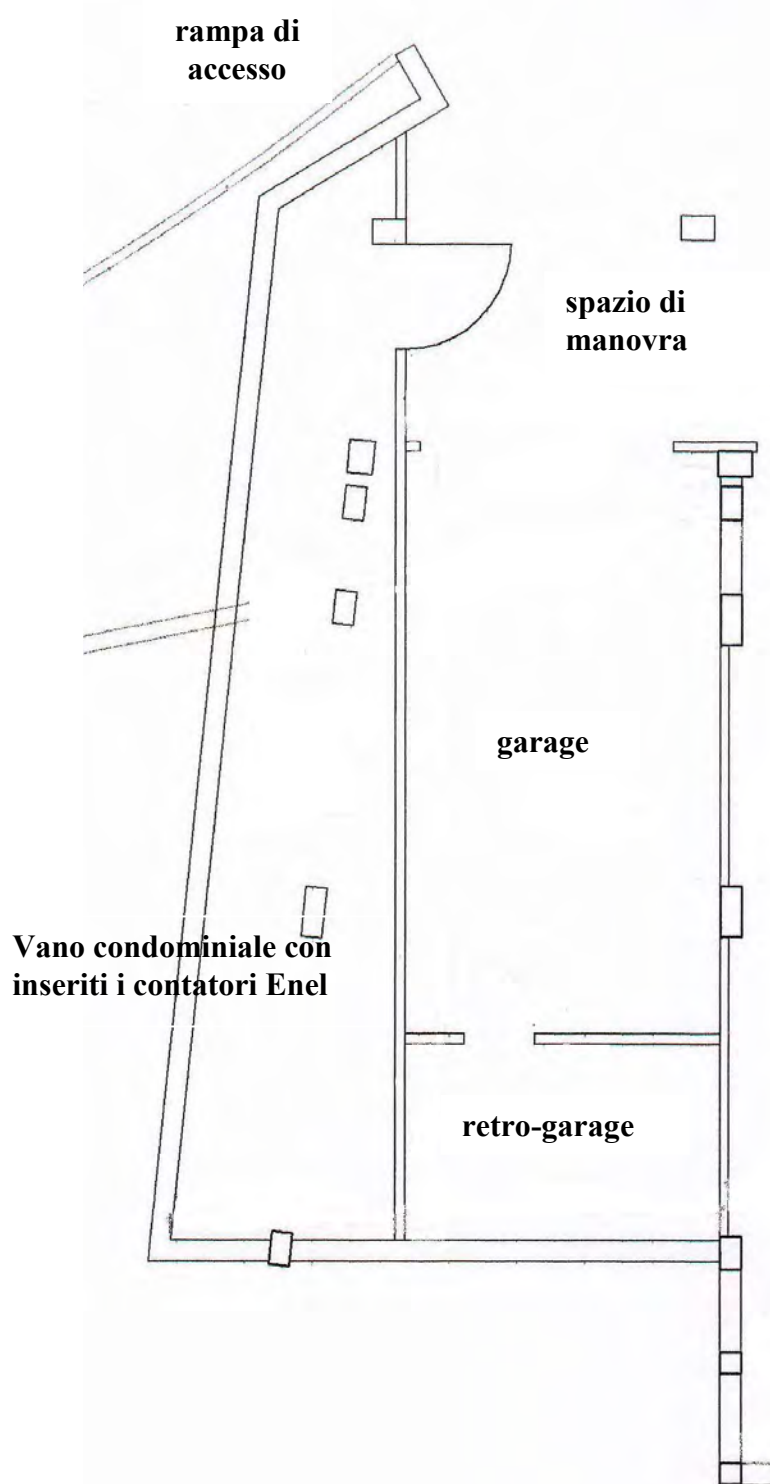
In più, il compendio susciterà sicuro interesse anche per gli abitanti sia del comune di appartenenza, sia dei comuni limitrofi in quanto, lo stesso, potrà fedelmente trasformarsi in un sicuro investimento immobiliare che potrà generare una rendita (affitto) annuale lorda oscillante da un minimo di 3.000,00 (ovvero euro 250,00 mensili) ad un massimo 4.440,00 (ovvero euro 370,00 mensili).

I valori locativi sopra riportati, risultano quelli correnti (già abbattuti rispetto all'attuale crisi economica nazionale, pertanto, sicuramente rivedibili al rialzo nei prossimi futuri anni), rispetto ad appartamenti di metratura e caratteristiche simili a quello in oggetto, attualmente circolanti sul mercato delle locazioni del comune di appartenenza.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare composto, come detto, da altre unità abitative ed ulteriori che dovranno sorgere, non risulta regolamentato da alcun condominio, non essendo pertanto amministrato da nessun soggetto professionale esterno. Da informazioni assunte non emergerebbero pendenze economiche condominiali imputabili alla società Rinaldi Costruzioni s.n.c.

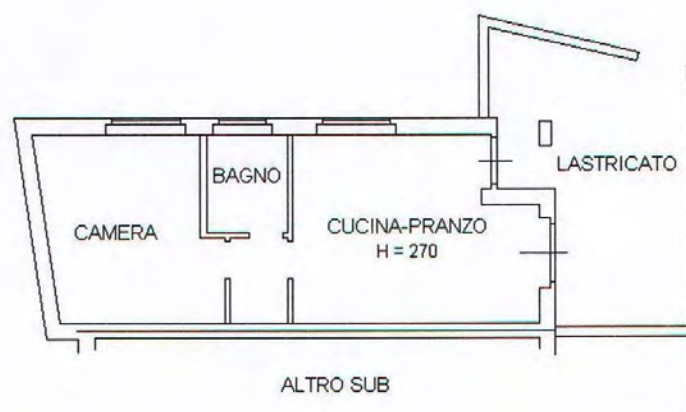


- Planimetria attuale **APPARTAMENTO** (stato dei luoghi)
- Denominazione dei vani

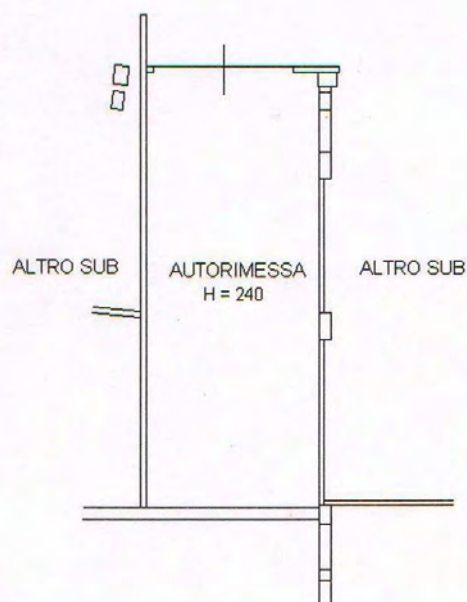


- Planimetria attuale **GARAGE** (stato dei luoghi)
- Denominazione dei vani

PLANIMETRIA CATASTALE



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oltre resede e garage, identificati al catasto fabbricati del comune di San Giovanni d'Asso, risultano con le seguenti indicazioni:

Al Foglio di mappa 15, Particella 557, Subalterno 38 (appartamento) e Subalterno 39 (resede), Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale €. 247,90 (duecentoquarantasette/90).

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione nel classamento del 2/4/2009 n.3460.1/2009 in atti dal 2/4/2009 (protocollo n.SI0054563) variazione di classamento;
- ✓ Variazione del 2/4/2008 n. 2496.1/2008 in atti dal 2/4/2008 (protocollo n.SI0036275) frazionamento per trasferimento di diritti - ultimazione di fabbricato urbano.

La sopraindicata identificazione catastale odierna è stata creata dalla seguente identificazione originata in corso di costruzione, ovvero:

Foglio di mappa 15, Particella 557, Subalterni 12 e 13 graffati, Categoria *in corso di costruzione*.

L'unità abitativa ed il resede, ad oggi, sono correttamente intestati a:

- Rinaldi Costruzioni e C. s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà;

Al Foglio di mappa 15, Particella 557, Subalterno 22 (garage), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 35 mq, Rendita Catastale €. 61,46 (sessantuno/46).

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione nel classamento del 18/11/2008 n.13671.1/2008 in atti dal 18/12/2008 (protocollo n.SI00222829) variazione di classamento;
- ✓ Unità afferenti edificate su aree di corte del 18/12/2007 n.3024.1/2007 in atti dal 18/12/2007 (protocollo n.SI00227492) unità afferenti edificate su aree di corte.

Il garage, ad oggi, è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni e C. s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà;

CONFINI

I beni immobili oggetto della presente relazione estimativa, confinano con le seguenti proprietà: Via della Stazione, spazi condominiali, Asso Immobiliare s.r.l., s.s.a.

VINCOLI

L'immobile oggetto di relazione, posto nel comune di San Giovanni d'Asso, non risulta dichiarato di interesse storico artistico ai sensi della Parte II, Titolo I del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D.lgs. 42/2004, e/o delle precedenti Leggi di Tutela.

Il terreno ubicato in Via della Stazione, distinto al catasto al Foglio 15 Particella 557 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Previsione dell'area nel Piano Strutturale

- Area inserita all'interno dell'UTOE 1 "San Giovanni" art. 13.7 punto 1.

Previsione nel Regolamento Urbanistico

- Area R3a arre che non permettono completamente.

DIVISIBILITA'

In base alle considerazioni di cui sopra, alla stregua dello stato morfologico, delle esigue dimensioni e delle aperture esistenti, si ritiene che non vi siano i presupposti per poter dividere il bene. L'immobile per civile abitazione oltre garage dovrà necessariamente essere posti in vendita in unico lotto.

DISPONIBILITA'

Il compendio immobiliare risulta libero da persone e cose (salvo un'esigua quantità di beni mobili ricoverati nel retro-garage).

Le chiavi dell'appartamento e del garage risultano nella disponibilità del custode giudiziario nominato nella procedura esecutiva immobiliare n. 67/2010 ovvero l'istituto vendite giudiziarie di Siena.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il compendio sopra identificato risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rinvenuto.

L'unica discordanza è stata rinvenuta rispetto alla planimetria catastale riferita al solo garage. Infatti nei progetti conclusivi depositati in comune di San Giovanni d'Asso, il garage risulta coerentemente suddiviso in due parti: garage e retro-garage. Al contrario la planimetria catastale non evidenzia tale suddivisione. Pertanto dovrà essere aggiornata e modificata la planimetria catastale del garage per mezzo di un tecnico di propria fiducia con un costo stimabile in circa euro 500,00.

Dal punto di vista della regolarità edilizia si evidenziano le seguenti autorizzazioni:

- Piano di recupero denominato "ex Molino di San Giovanni d'Asso" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 30 marzo 2004;
- Permesso a costruire n. 23/2005 dell' 1 agosto 2005 - Pratica edilizia n. 8/2005 per la realizzazione di n. 29 appartamenti oltre garage e locali accessori;
- Permesso a costruire n. 32/2007 del 3 dicembre 2007 - Pratica edilizia n. 23/2006 variante al permesso a costruire n. 23 dell'1 agosto 2005;
- Comunicazione di fine lavori parziale del 13 maggio 2009 n. 2019;
- Richiesta di certificazione di agibilità (mediante attestazione di conformità) del 26 maggio 2009 prot. 2269.

PROVENIENZA STORICO

Il compendio sopra identificato, di proprietà esclusiva della società Rinaldi Costruzioni s.n.c., risulta alla stessa pervenuto per mezzo di contratto di compravendita a ministero del notaio dott. Paolo Maria Pettinacci datato 29 gennaio 2010 (repertorio 244.664 raccolta 47.858). Trascritto a Siena il 15 marzo 2010 al registro particolare 704.

Sia il contratto di compravendita sopracitato sia la trascrizione di cui al registro particolare 704, evidenziano (art. 2 contratto compravendita e sezione B e D della trascrizione 704) testualmente che: *“la vendita viene fatta con tutti i diritti ed azioni inerenti, con tutte le pertinenze e dipendenze, a corpo, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se ed in quanto esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l’immobile si trova e noto alla parte acquirente nonché con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, ciò ai sensi dell’art. 1117 c.c., ivi compresi le particelle nn. 557/sub.1 [oggi sub.45] (piazza comune), 557/sub.16 (corsia garage), 557/sub.17 (locale tecnico), 557/sub.31 (ballatoio di ingresso), 557/sub.32 (ballatoio di ingresso), 555 (area manovra, parcheggi e verde), 556 (strada di lottizzazione) tutti beni comuni non censibili.*

TRASCRIZIONI ISCRIZIONI

Sui beni oggetto della relazione tecnica di stima, insistono le seguenti iscrizioni e trascrizione pregiudizievoli:

- Trascrizione - “*pignoramento*” presentata il **11 giugno 2010** al n. 1581 Reg. Part. / n. 2654 Reg. Gen.

Derivante da atto esecutivo (pignoramento) a favore della società Cecchetti Luca e Peruzzi Cristiano s.n.c. contro la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Antonio e Giovanni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di San Giovanni d’Asso al Foglio 15, Particella 557, Subalterni 38 (appartamento), 39 (resede) e 22 (garage).

- Trascrizione - “*sentenza dichiarativa di fallimento*” presentata il **13 ottobre 2013** al n. 2751 Reg. Part. / n. 3721 Reg. Gen.

Derivante da sentenza di fallimento emessa dal tribunale di Siena il 21/29 giugno 2013 a favore della massa dei creditori contro la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Antonio e Giovanni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di San Giovanni d'Asso al Foglio 15, Particella 557, Subalterni 38 (appartamento), 39 (resede) e 22 (garage).

Inoltre la trascrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 5.
2. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 sub. 9.
3. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 sub. 15.
4. Fabbricato in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub.18.
5. Fabbricato in Sinalunga Fg. 52 Part. 1047 Sub. 1.
6. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
7. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 9.
8. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 204 Sub. 16 e 17 graffate.
9. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 541 Sub. 1.
10. Fabbricato in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 541 Sub. 2.
11. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 231.
12. Terreno in Torrita di Siena Fg. 19 Part. 232.
13. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 48.
14. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 56.

Le note e le specifiche vengono allegate alla presente.

Per la cancellazione dei summenzionati gravami pregiudizievoli occorreranno €. 540,00. Si specifica tuttavia, che al momento effettivo della vendita, in maniera più precisa e definitiva, il calcolo dei costi dovuti per le cancellazioni delle varie iscrizioni, pignoramenti e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene immobile oggetto, verrà effettuato dal competente ufficio finanziario preposto a tale compito. Si rimanda pertanto la determinazione esatta e puntuale del costo complessivo relativo alle spese di cancellazione a quanto verrà espresso successivamente dagli uffici competenti, intendendo la cifra riportata nella presente come un valore certamente prossimo ed indicativo a quello "veritiero" ma non indiscutibilmente coincidente con quello effettivo.

VALORE REALE

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati metodi di stima (analitica e sintetica), né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quelli oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del Consulente Tecnico" Maggioli Editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" Edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia del territorio.

Nello specifico, è utile evidenziare la grande quantità di abitazioni presenti sul mercato immobiliare "senese" e relativi comuni di competenza che non riescono a rintracciare acquirenti.

Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana.

La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una incisiva tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dall'agenzia del territorio le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2013 del 13,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggio analogo periodo del 2012) ed il trend, è indubbio che proseguirà fino al primo semestre 2014.

Analizzando le differenti aree geografiche, i dati attuali indicano maggiori flessioni al centro ed al nord mostrando rispettivamente un -16,7% ed un 14,7%; in netta riduzione soprattutto le compravendite nei comuni della provincia delle principali città, con flessioni anche superiori al 20%.

In ultima analisi, è da considerare, oltre alla flessione dei prezzi di vendita (nel secondo trimestre 2013 il calo dei prezzi di compravendita immobiliare, in sede di “trattativa”, ha raggiunto il 18%), anche un’accentuata diminuzione degli immobili che, anche a prezzi ribassati, non vengono compravenduti.

Nello specifico, tuttavia, è bene evidenziare positivamente, le potenzialità locative utili a dimostrare la validità dell’investimento. Invero è, come già evidenziato, che l’unità immobiliare si adatta perfettamente, per dimensioni e logistica, alla sempre maggiore richiesta di affitto da parte non solo di soggetti residenti nel comune di appartenenza o dei comuni limitrofi, ma anche da parte di soggetti che, abitando in grandi città (anche e soprattutto stranieri) sono alla ricerca di piccoli appartamenti in grado di soddisfare le sempre maggiori esigenze di wellness abitativo.

Si stima pertanto, che l’unità abitativa, potrà sicuramente, in tempi medio-brevi, rintracciare interesse per affitti mensili stimabili da un minimo di euro 250,00 ad un massimo di euro 350,00/380,00.

Infine, si significa altresì che il compendio in questione, venne acquistato alla società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Antonio e Giovanni s.n.c. in data 29 gennaio 2010 al prezzo di euro 149.500,00 oltre IVA al 10%

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori medi risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini, dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni:

ABITAZIONE	€/mq	1.150,00	x	mq. 45,86 ¹	tot €.	52.739,00
RESEDE	€/mq	250,00	x	mq. 19,00	tot €.	4.750,00
GARAGE	€/mq	450,00	x	mq. 38,84 ²	tot €.	17.478,00

¹ La valutazione estimativa viene individuata applicando alla la superficie netta (mq. 38,22) un coefficiente orientativo pari al 20%. In tal modo si ottiene la superficie commerciale/lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 74.000,00

(settantaquattromila/00)

Alla risultanza ottenuta sono stati applicati due coefficienti di apprezzamento stante le potenzialità locative e le buone condizioni manutentive ed un coefficiente di deprezzamento a causa delle particolari condizioni economiche nazionali e locali che determinano la straordinaria, ed attuale, flessione delle compravendite immobiliari.

Inoltre, determinato il valore della proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento forfettario pari al 10%³.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessario sia per l'assenza di garanzia per vizi occulti, stante la natura della vendita giudiziaria, sia per i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per i necessari interventi tecnico/edilizi.

Alla stregua di quanto sopra otterremo le seguenti determinazioni finali:

€. 74.000,00 - 10% tot. €. 66.600,00

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 66.000,00

(sessantaseimila/00)

DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA DELL'INTERA PROPRIETA'

Intera proprietà di un compendio immobiliare posto in comune di San Giovanni d'Asso (Si) al centro dell'incantevole territorio delle "Crete senesi".

² La valutazione estimativa viene individuata applicando alla superficie netta (mq. 33,77) un coefficiente orientativo pari al 15%. In tal modo si ottiene la superficie commerciale/lorda che comprende anche la superficie dei muri interni e di quelli perimetrali.

³ (art. 2 dei quesiti posti dal curatore fallimentare) Calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore del bene un abbattimento forfettario (indicativamente del 15%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;

Costituito da:

- appartamento per civile abitazione corredato da resede esclusivo lastricato, posto al piano terreno;
- garage e retro-garage di ampie dimensioni atto a contenere due autoveicoli, posto al piano primo sottostrada.

Il compendio (mai abitato, ottimamente mantenuto e di recente costruzione) è inserito in un nuovo ed elegante complesso residenziale egregiamente inserito nel proprio contesto campestre e situato in San Giovanni d'Asso (Si) Via della Stazione snc.

L'appartamento si compone di ampia zona pranzo con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno centrale; il tutto per una superficie complessiva netta di circa mq. 38,22.

Resede esclusivo lastricato (da delimitare) posto antistante la porta di ingresso e di una superficie catastale di circa mq. 19.

Garage e retro-garage, di ampie dimensioni, posto al piano primo sottostrada; il tutto per una superficie complessiva netta di mq. 33,77.

Il compendio immobiliare risulta contraddistinto al catasto fabbricati del comune di San Giovanni d'Asso:

Al Foglio di mappa 15, Particella 557, Subalterno 38 (appartamento) e Subalterno 39 (resede), Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale €. 247,90 (duecentoquarantasette/90).

Al Foglio di mappa 15, Particella 557, Subalterno 22 (garage), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 35 mq, Rendita Catastale €. 61,46 (sessantuno/46).

La vendita viene fatta con tutti i diritti ed azioni inerenti, con tutte le pertinenze e dipendenze, a corpo, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se ed in quanto esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova. Nonché con la proporzionale comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, ciò ai sensi dell'art. 1117 c.c

Prezzo base asta €. 66.000,00

ALLEGATI

- 1) Verbale di ricognizione del 20 novembre 2013;
- 2) Verbale di ricognizione del 24 novembre 2013;
- 3) Verifica alla Soprintendenza di Siena;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica;
- 5) Permesso a costruire n. 23 dell' 1 agosto 2005;
- 6) Permesso a costruire n. 32 del 3 dicembre 2007
- 7) Certificato di agibilità e certificazione energetica;
- 8) Comunicazione fine lavori;
- 9) Certificazioni garage;
- 10) Certificazioni appartamento;
- 11) Visura catastale;
- 12) Storico catastale;
- 13) Estratto di mappa;
- 14) Elenco subalterni;
- 15) Elaborato planimetrico;
- 16) Planimetria catastale;
- 17) Visure ipotecarie;
- 18) Contratto compravendita del 29 gennaio 2010;
- 19) Scrittura privata del 29 gennaio 2010;
- 20) Fattura di vendita del 29 gennaio 2010.
- 21) Consenso a restrizione ipotecaria del 16 ottobre 2009.

Il sottoscritto, grato della fiducia accordatagli, resta a disposizione della S.V.Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con ossequio.

Siena, 25 novembre 2013

C.T.U.
Andrea Petreni