



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 di un fabbricato ad uso abitativo oltre resede esclusivo, garage, annessi e terreni agricoli in adiacenza. Il compendio immobiliare¹ risulta situato in comune di Torrita di Siena, località Caselle-Gore, Via Adda n. 8 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

¹ Per «compendio immobiliare» si intende semplicemente «complesso immobiliare». Compendio immobiliare è attribuito ad un insieme di costruzioni, appartamenti o altri immobili costituenti un unico complesso.

- 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 bene;*
- 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 mansarda, villetta, etc.);*
- 7) Alleghi 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 14 gennaio 2014 svoltasi con esito positivo alla presenza del signor Rinaldi Antonio.

Ricognizione procrastinata dalle ore 8:30 alle ore 13:30.

Ricognizione del 21 gennaio 2014 svoltasi con esito positivo alla presenza del signor Rinaldi Antonio.

Ricognizione procrastinata dalle ore 9:00 alle ore 10:00.

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 - 7/1/2014, presso gli uffici del comune di Torrita di Siena in data 16/11/2013 - 2/12/2013 - 27/12/2013, 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

Torrita di Siena è un comune italiano di 7.500 abitanti della provincia di Siena, in Toscana. È un antico borgo situato su una collina nella parte occidentale della Valdichiana. Oggi Torrita si presenta come l'evoluzione urbanistica di un castello fortificato, circondato per lunghi tratti dall'antica cerchia muraria risalente al XII secolo.

Il fascino del paese è oggettivo e per coglierlo basta camminare senza fretta e senza meta, percorrendo le strade fiancheggiate da antichi edifici, la cui quiete è resa ancora più piacevole dai profumi della cucina, di cui le massaie torritesi tramandano la tradizione.

La città di Torrita di Siena è inoltre situata al centro di un'importante rete stradale ed autostradale: basti ricordare il raccordo Siena-Perugia e il casello Valdichiana sull'autostrada del Sole. La vicinanza del casello autostradale (6 km) ha sviluppato intense e fiorenti attività produttive.

<i>Torrita di Siena - comuni limitrofi</i>	<i>distanza</i>
Sinalunga (SI)	5,9 km
Montepulciano (SI)	7,5 km

Foiano della Chiana (AR)	10,1 km
Lucignano (AR)	11,9 km
Trequanda (SI)	12,6 km
Chianciano Terme (SI)	14,2 km
Marciano della Chiana (AR)	14,7 km
Pienza (SI)	15,1 km
Monte San Savino (AR)	18,2 km
San Giovanni d'Asso (SI)	21,1 km
Sarteano (SI)	21,9 km
San Quirico d'Orcia (SI)	23,0 km
Rapolano Terme (SI)	23,3 km
Asciano (SI)	23,7 km
Castiglion Fiorentino (AR)	24,3 km
Chiusi (SI)	25,1 km
Civitella in Val di Chiana (AR)	25,5 km
Castiglione d'Orcia (SI)	25,6 km
Cortona (AR)	25,7 km
Cetona (SI)	26,0 km
Castiglione del Lago (PG)	29,9 km
Radicofani (SI)	29,9 km
Tuoro sul Trasimeno (PG)	33,1 km
Buonconvento (SI)	33,2 km
Abbadia San Salvatore (SI)	33,7 km

<i>Torrita di Siena rispetto ad alcune città italiane</i>	<i>distanza dal bene oggetto della relazione di stima</i>
Arezzo	34 km
Siena	52 km
Perugia	67 km
Grosseto	86 km
Firenze	89 km
Viterbo	89 km
Prato	109 km
Terni	116 km
Forlì	118 km
Pistoia	125 km

Il bene di cui alla relazione valutativa consiste in un compendio immobiliare così formato e catastalmente identificato:

*Catasto **Fabbricati** del Comune di **Torrita di Siena** - foglio **19** particella **204** subalterni graffati **16** (resede esclusivo tergale “posteriore”) e **17** (appartamento).*

1. Appartamento per civile abitazione oltre resede composto da:

- (PIANO TERRENO) portico esterno, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, cantina, scala di collegamento con il piano sovrastante, pollaio, sgombero oltre resede esclusivo tergale (sub. 16) e resede frontale di pertinenza (bene comune non censibile identificato al sub. 5)
- (PIANO PRIMO) balcone, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e ripostiglio.

*Catasto **Fabbricati** del Comune di **Torrita di Siena** - foglio **19** particella **204** subalterno **9** (garage).*

2. Garage composto da:

- (PIANO TERRENO) locale unico.

*Catasto **Terreni** del Comune di **Torrita di Siena** - foglio **19** particella **231** e **232**.*

3. Terreni agricoli (due) di forma rettangolare posti lateralmente l'unità abitativa, composti da:

- (PARTICELLA 231) superficie catastale di mq. 2.245.
- (PARTICELLA 232) superficie catastale di mq. 1.460.

*Catasto **Fabbricati** del Comune di **Torrita di Siena** - foglio **19** particella **541** subalterno **1** e subalterno **2**.*

4. Locali deposito (categoria C/2), composti da:

- (SUBALTERNO 1) manufatto precario per il contenimento del legname da ardere. Della superficie catastale di mq. 44.
- (SUBALTERNO 2) manufatto precario per il contenimento di volatili per consumo proprio (pollaio). Della superficie catastale di mq. 24.

I beni sopramenzionati risultano posti in Torrita di Siena lungo la strada denominata “Via Adda”. Il fabbricato (relativamente all'abitazione di cui

trattasi) non risulta contraddistinto da nessun numero civico. Tuttavia, il civico (identificato sia dai documenti catastali che dai vari carteggi in atti) è individuato dal Comune al numero “8”. Il bene è posizionato in zona leggermente decentrata rispetto al nucleo abitativo di Torrita di Siena, ovvero:

- a circa 1.600 metri dalle zone commerciali;
- a circa 2.000 metri dal palazzo comunale;
- a circa 6.000 metri dal casello autostradale (Valdichiana).

La zona ove è inserito il compendio in oggetto risulta caratterizzata da insediamenti residenziali e, poco distante (300 metri), dalla presenza di una dinamica zona artigianale/industriale.

Nelle vicinanze non mancano zone destinate a verde e pubblici parcheggi.



Panoramica del centro urbano di Torrita di Siena e particolare della localizzazione del bene oggetto di stima

Il fabbricato oggetto di stima si presenta con una conformazione articolata, posto in adiacenza per il solo lato sud-est ad un altro fabbricato di simili

dimensioni e caratteristiche; i rimanenti tre lati (sud-ovest, nord-ovest, nord-est) risultano completamente liberi.



Particolare della localizzazione del bene oggetto di stima



Panoramica generale  dell'intero compendio oggetto di stima



Panoramica illustrativa del compendio (manca parte della particella 232 e tutta la particella 231) oggetto di relazione

Legenda figura “Panoramica illustrativa del compendio (manca parte della particella 232 e tutta la particella 231) oggetto di relazione”

Appartamento (sub. 17)
Resede esclusivo tergale (sub. 16)
Garage (sub. 9)
Resede di pertinenza frontale BCNC (sub. 5)
Locale deposito (sub. 1)
Locale deposito (sub. 2)
Bene comune non censibile (sub. 3)
Parte del terreno agricolo (part. 232)



Legenda figura “Panoramica illustrativa del compendio (terreni) oggetto di relazione”

Terreno agricolo (part. 232)

Terreno agricolo (part. 231)

La società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. risulta proprietaria di un compendio immobiliare sito in Torrita di Siena, Via Adda 8, composto da appartamento per civile abitazione oltre annessi, garage, resedi e ampi terreni agricoli posti in adiacenza.

Ad oggi, il compendio, nel suo insieme, si presenta in buono stato manutentivo.

I due terreni agricoli, contraddistinti dalle particelle 231 e 232, risultano attualmente incolti. In una piccola porzione della particella 232, ovvero quella più vicina al fabbricato che comprende l'abitazione, è stato ricavato un piccolo orto ad uso esclusivamente personale.

I due locali deposito identificati dal subalterno 1 e 2 della particella 541, risultano, anche se in modesto stato conservativo, utili alla loro attuale utilizzazione: ricovero legna da ardere e pollaio.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio risulta costruito presumibilmente tra gli anni '60 e '70 (che contiene l'unità abitativa ed il garage), presentando le seguenti caratteristiche generali:

- strutture murarie realizzate in blocchi di tufo;
- copertura ad una falda realizzata con travi in c.a.p. e tavelloni;
- manto di copertura in tegole di laterizio;
- rivestimento esterno in intonaco non tinteggiato per la maggior parte della superficie, oltre che mattoni faccia vista (sul fronte) e blocchi di tufo a vista (garage, sgombero e pollaio);
- rivestimento interno con intonaco civile tinteggiato di vari colori per la maggior parte della superficie oltre che blocchi di tufo a vista (garage, sgombero e pollaio);



Panoramica lato strada (lato sud-ovest)







Panoramica lato nord-ovest



Panoramica lato nord-ovest



RESEDE FRONTALE DI PERTINENZA (BCNC) SUB. 5

Panoramica ingresso garage



TERRENO AGRICOLO (PARTICELLA 232)

Panoramica lato ovest













Vista la disomogeneità dei beni che compongono un unico complesso immobiliare oggetto di stima, al fine di procedere con la più chiara ed esaustiva descrizione dei singoli beni, si è inteso procedere con una specifica valutazione e stima di ciascuno di essi, con la descrizione puntuale delle rispettive caratteristiche e con la rappresentazione grafica delle planimetrie riferite allo stato attuale, delle planimetrie catastali e della relativa repertazione fotografica.

*Catasto **Fabbricati** del Comune di **Torrta di Siena** - foglio **19** particella **204** subalterni graffiati **16** (resede esclusivo tergale (posteriore) e **17** (appartamento).*

1. Appartamento per civile abitazione oltre resede composto da:

- (PIANO TERRENO) portico esterno, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, cantina, scala di collegamento con il piano sovrastante, pollaio, sgombero oltre resede esclusivo tergale (sub. 16) e resede frontale di pertinenza (bene comune non censibile identificato al sub. 5)
- (PIANO PRIMO) balcone, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e ripostiglio.

Al fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare per civile abitazione in oggetto, si accede direttamente dalla strada denominata "Via Adda"; questo avviene attraverso l'accesso ad un resede delimitato da un ingresso carrabile (in assenza di cancello) con ai lati due colonne in mattoni faccia vista, quale terminale della recinzione a siepi e muretti perimetrali. Il resede, che permette l'accesso sia all'abitazione ed agli annessi oggetto di relazione che ad altra abitazione contraddistinta dal civico 6, risulta pavimentato in parte in mattonelle di porfido con disegni geometrici ed in parte lasciato (in corrispondenza con il portico del soggiorno) a ghiaia ed erba spontanea.

L'accesso all'abitazione oggetto di stima è permesso sia dalla porta finestra ad un'anta con intelaiatura in metallo ed esternamente persiane in metallo (non antisfondamento) situata nel vano cucina, sia dalla porta finestra a due ante con struttura in metallo ed esternamente persiane in metallo (non antisfondamento) situata nel soggiorno. L'accesso dal soggiorno è caratterizzato, esternamente, da un porticato posizionato in quota rispetto al

piano di calpestio del resede (due scalini) pavimentato in mattonelle di cotto.

L'abitazione, con sviluppo ai piani terreno e primo, risulta in buono stato conservativo ed ottimamente illuminato e finestrato, essendo anche comodamente fruibile stante una ripartizione moderna ed adeguata dei vani che lo compongono.

L'abitazione, allacciata alle reti di energia elettrica, di approvvigionamento idrico (assicurato da allacciamento a pubblico acquedotto) risulta ad oggi perfettamente funzionante sia per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, sia per l'impianto elettrico. L'abitazione è corredata da impianto di riscaldamento singolo alimentato a GPL (con bombola posizionata sul terreno agricolo contraddistinto dalla particella 232) correttamente funzionante. Inoltre, la caldaia murale posta in una nicchia ricavata sul lato delle murature esterne in corrispondenza ed accessibile del balcone, risulta attivabile con comandi (termostati digitali) posizionati in ogni piano (soggiorno al piano terreno e disimpegno al piano primo).

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti termico ed elettrico, risultante comunque sottotraccia ed a norma.

Gli infissi interni, in legno tamburato, risultano in buono stato manutentivo. Gli stessi risultano di fattura e qualità identiche per ogni vano; l'unica eccezione è data dalla porta scorrevole, posizionata tra i vani disimpegno e soggiorno del piano terreno, che risulta con riquadro interno in vetro a disegni floreali.

Gli infissi esterni, ben mantenuti, integri e di fattura contemporanea, risultano tutti dotati di vetro-camera. Gli stessi risultano in parte con serramenti con struttura in legno (piano primo) ed in parte in metallo (piano terreno), tutti corredata da maniglie color ottone. Esternamente vi sono persiane alla veneziana in metallo tinteggiato di colore marrone con stanghette (scuri) manovrabili manualmente.

I pavimenti, corredata da battiscopa, risultano perfettamente mantenuti, integri e di ottimo impatto visivo. Gli stessi risultano in mattonelle delle dimensioni di cm 60x60 di colore marrone chiaro con striature. La pavimentazione, rispetto a quanto sopra, si differenzia solo nel bagno e nella cantina del piano terreno.

L'abitazione è stata oggetto di importanti opere di manutenzione straordinaria, terminate nel dicembre del 2011. Le stesse sono consistite in una più coerente e moderna distribuzione dei vani (ovvero lo stato attuale), mediante un riposizionamento di alcune tramezzature, la sostituzione di tutti i sanitari, infissi, pavimenti ed impianti. Pertanto, le ottime condizioni dell'appartamento risultano tali anche grazie alla recente e accurata ristrutturazione.

L'accesso all'unità abitativa (sub. 17) avviene dalla cucina (come detto vi è anche l'accesso dal soggiorno), direttamente dal resede frontale esterno (sub 5), per mezzo di una porta finestra in metallo ad un'anta, vetri doppi, corredata esternamente da persiana in metallo. Il vano, di ampie dimensioni, risulta corredato da una cucina in muratura di forma ad "L" con piano in travertino e rivestimento verticale con mattonelle di colore bianco delle dimensioni di cm. 10x10 fino ad una altezza di cm. 150. È presente un caminetto angolare in parte tinteggiato ed in parte con mattoni a vista.

Il vano, pavimentato con mattonelle delle dimensioni di cm. 60x60 (integre), risulta tinteggiato (integro) di colore arancio nelle murature verticali e di colore verde nel soffitto. Nelle murature verticali, a confine con il bagno, risultano posizionati in quota (al fine di dare illuminazione al bagno) n.18 mattonvetro di forma quadrata.

Sono presenti: punti luce, prese di corrente (mancanti di placca esterna) interruttori (mancanti di placca esterna), quadro comandi energia elettrica del piano terreno, connessione antenna Tv, tubazioni adduzione/scarico acque, termosifone 13 elementi.

Dalla cucina si accede ad un piccolo disimpegno che funge da snodo per l'accesso agli altri vani che compongono il piano terreno, ovvero: bagno, cantina e soggiorno. Il disimpegno, pavimentato (integro) come la cucina, risulta con murature completamente tinteggiate di colore giallo chiaro.

Sono presenti punti luce.

Il bagno del piano terreno risulta privo di finestrate e corredato da: lavabo, wc, bidet e doccia con cabina perimetrale e kit adduzione acqua a vista.

Rivestimento murario (4 lati) in mattonelle bi-colore (celeste e crema) delle dimensioni di cm. 20x20 (integre) fino ad una altezza di cm. 235;

dopodiché le murature risultano correttamente tinteggiate di colore bianco. Pavimento (integro) con mattonelle di colore celeste delle dimensioni di cm. 20x20.

Sono presenti: punti luce, prese di corrente (mancanti di placca esterna) interruttori (mancanti di placca esterna), aeratore, tubazioni adduzione/scarico acque, termo-arredo di colore bianco.

Per accedere alla cantina è necessario scendere uno scalino rispetto al piano di calpestio del disimpegno. Il vano cantina ha accesso diretto sul resede esterno tergale (subalterno 16) per mezzo di una porta ad un'anta con struttura in metallo tinteggiato di colore marrone. Il vano risulta completamente tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione, integra, risulta con mattonelle di colore marrone chiaro delle dimensioni di cm. 49x49. Due lati delle murature, in corrispondenza del lavabo e dello scarico per la lavatrice, risultano rivestiti in mattonelle di colore marrone delle dimensioni di cm. 20x20 fino ad una altezza di cm. 140.

Sono presenti: punti luce, prese di corrente (mancanti di placca esterna) interruttori (mancanti di placca esterna), tubazioni adduzione/scarico acque. Per quanto riguarda il resede esclusivo tergale (sub. 16), lo stesso si caratterizza da una pavimentazione in erba e solo parzialmente in ghiaia e non risulta limitato frontalmente.

Al soggiorno si accede per mezzo di una porta scorrevole (scrigno) posta a confine con il disimpegno; lo stesso risulta anche con accesso diretto al resede frontale (sub 5) per mezzo di una porta finestra con struttura in metallo a due ante, vetri doppi con esternamente, a corredo, la persiana. Esternamente, il porticato risulta pavimentato in mattonelle in cotto (integre), murature verticali tinteggiate di colore bianco (in una nicchia delle murature è posizionato il contatore ENEL). Sono presenti: punti luce e prese di corrente.

Il vano soggiorno risulta di ampie dimensioni e caratterizzato da un piacevole arco in mattoni a vista posizionato a $\frac{3}{4}$ della superficie del vano. Pavimenti e battiscopa (integri) risultano uguali agli altri vani che compongono il piano terreno ad eccezione del bagno e della cantina. Murature verticali tinteggiate di colore salmone/giallo (un lato risulta con rifinitura in gesso) e soffitto di colore giallo.

Sono presenti: punti luce, prese di corrente (mancanti di placca esterna) interruttori (mancanti di placca esterna), termostato digitale a comando dei terminali termici del piano terreno, connessione antenna Tv, termosifone 7 elementi.

Dal soggiorno, per mezzo di una scala interna (curva) per complessivi 18 scalini (alzata cm. 18 e larghezza minima cm. 113) rivestiti in mattonelle di travertino (integro), si giunge al piano primo. La scala è corredata lateralmente da corrimano in legno e, a mezza via, da una finestra che si affaccia sul resede tergale (sub. 16).

Percorsa la scala interna si giunge, in continuità, al disimpegno. Lo stesso, che funge da snodo per i vani che compongono il piano primo, risulta pavimentato (integro) con mattonelle identiche a quelle posate al piano terreno ad eccezione, come detto, del bagno e della cantina. Il vano risulta tinteggiato di colore giallo nelle murature verticali e di colore bianco sul soffitto (tinteggiature integre).

Sono presenti: punti luce, prese di corrente (mancanti di placca esterna) interruttori (mancanti di placca esterna), quadro comandi energia elettrica del piano primo, termostato digitale a comando dei terminali termici del piano primo, termosifone 4 elementi.

Dal disimpegno si giunge, oltrepassando un arco in muratura senza infisso, ad un'ampia cucina. La stessa risulta pavimentata come il disimpegno; murature tinteggiate di colore bianco ad eccezione di una parte, la quale risulta non tinteggiata, che dovrebbe contenere l'angolo cottura e dove sono posizionati i collegamenti per gli scarichi e l'adduzione dell'acqua. Sono presenti ampie zone delimitate da macchie di muffa.

Per mezzo di una porta finestra a due ante in legno e vetri doppi con esternamente persiana in metallo, si giunge ad un balcone con forma ad "L". Lo stesso, risulta pavimentato con mattonelle in cotto e corredata da ringhiera in metallo tinteggiato di colore giallo e nero. In una nicchia creata sulle murature esterne, accessibile dal balcone, risulta inserita la caldaia.

Il vano cucina risulta corredata anche da un'altra piccola finestra con intelaiatura in legno ad una anta, vetri doppi e persiane esterne in metallo.

Sono presenti: punti luce, prese di corrente (mancanti di placca esterna) interruttori (mancanti di placca esterna), tubazioni adduzione/scarico acque, termosifone 9 elementi.

Dal disimpegno, per mezzo di una porta in legno tamburato di colore naturale con maniglia e bocca serratura di colore ottone (di fattezza e caratteristiche uguale a tutti gli altri infissi interni che compongono l'appartamento ad eccezione della porta scorrevole del soggiorno) si giunge al bagno del piano primo. Lo stesso risulta corredato da: vasca, wc, bidet e doccia con kit adduzione acqua a vista.

Rivestimento murario (integro) in parte con mosaico di colore tendente al marrone ed in parte con mattonelle di colore bianco delle dimensioni di cm. 14x14; dopodiché le murature verticali risultano tinteggiate di colore grigio ed il soffitto risulta tinteggiato di colore bianco. Nel bagno è presente una finestra ad una anta (con veduta sul resede tergale sub. 16) con struttura in legno, vetri doppi e persiane esterne in metallo.

Sono presenti: punti luce, prese di corrente (mancanti di placca esterna), interruttori (mancanti di placca esterna), termo-arredo di colore argento.

Dal disimpegno si giunge ad un vano denominato ripostiglio. Lo stesso risulta pavimentato (integro) come il disimpegno e tinteggiato di colore giallo. Nel ripostiglio, per mezzo di una botola posta in quota, è possibile accedere al sottotetto.

Sono presenti: punti luce, prese di corrente (mancanti di placca esterna) interruttori (mancanti di placca esterna).

Infine, ai lati opposti del disimpegno e con accesso dallo stesso, si giunge alle due camere da letto (camera da letto "1" e camera da letto "2"). Le stesse risultano pavimentate (integro) come il disimpegno, ovvero come tutti i vani che compongono l'unità abitativa ad eccezione della cantina e dal bagno del piano terreno. Le due camere risultano caratterizzate dalla presenza di ampie finestre con persiane esterne.

In ambedue le camere da letto: punti luce, prese di corrente (mancanti di placca esterna), interruttori (mancanti di placca esterna), termosifone 13 elementi.

Esternamente, sul lato destro, in adiacenza al garage (sub. 9), risultano posizionati i vani denominati: sgombero e pollaio.

Lo sgombero non è altro che un locale completamente al grezzo nel quale attualmente vi sono ricoverate alcune gabbie (artigianali) per il contenimento dei conigli, finalizzato all'ingrasso ed al successivo consumo personale. L'accesso al vano sgombero avviene esternamente per mezzo di una precaria porta con struttura in legno e chiusura per mezzo di chiavistello. Internamente si presenta al grezzo: pavimento in cemento, murature con bozze di tufo e malta a vista, soffitti inclinati con tavelloni e travi in cemento. Sono presenti: interruttori e punti luce.

Il pollaio altro non che un piccolo locale atto al ricovero di volatili. Lo stesso risulta con duplice accesso per mezzo di due porte precarie in legno e rete metallica. La struttura risulta in adiacenza con lo "sgombero", al grezzo e sormontata da una copertura inclinata composta precariamente da eternit e PVC. Il pollaio è sprovvisto di impianto elettrico.

DIMENSIONI GENERALI

FOGLIO 19 PARTICELLA 204 SUBALTERNI GRAFFATI 16 E 17

APPARTAMENTO (PT-P1/SUB.16) - RESEDI (FRONTALE SUB. 5 E TERGALE SUB. 16) - BALCONE - PORTICATO - SGOMBERO - POLLAIO

Resede esclusivo tergaie sub. 16 (misurazione catastale)	mq.	42,00
Resede di pertinenza frontale (BCNC) sub. 5 (misurazione catastale)	mq.	152,00

Piano Terreno

Cucina	mq.	17,10	altezza mt. 2,92
Disimpegno	mq.	2,01	altezza mt. 2,92
Bagno	mq.	4,27	altezza mt. 2,92
Cantina	mq.	16,08	altezza mt. 3,10
Soggiorno	mq.	27,99	altezza mt. 2,88
Porticato	mq.	5,50	altezza mt. 2,91
Vano scale interne	mq.	9,25	altezza min mt. 2,00 - max. 3,06
Sgombero	mq.	16,00	altezza min mt. 1,90 - max. 2,25
Pollaio	mq.	16,30	altezza min mt. 1,85 - max. 2,08

Piano Primo

Disimpegno	mq.	5,50	altezza mt. 2,88
------------	-----	------	------------------

Cucina	mq.	20,90	altezza mt. 2,88
Ripostiglio	mq.	7,20	altezza min mt. 2,92 - max. 4,89
Bagno	mq.	7,00	altezza mt. 2,88
Camera da letto "1"	mq.	14,72	altezza mt. 2,91
Camera da letto "2"	mq.	15,58	altezza mt. 2,91
Balcone	mq.	8,05	

Superficie complessiva resede esterno	mq. 194,00
Superficie complessiva netta calpestabile appartamento	mq. 147,60
Superficie complessiva netta porticato	mq. 5,50
Superficie complessiva netta balcone	mq. 8,05
Superficie complessiva netta sgombero	mq. 16,00
Superficie complessiva netta pollaio	mq. 16,30

Catasto Fabbricati del Comune di Torrita di Siena - foglio 19 particella 204 subalterno 9 (garage).

2. Garage composto da:

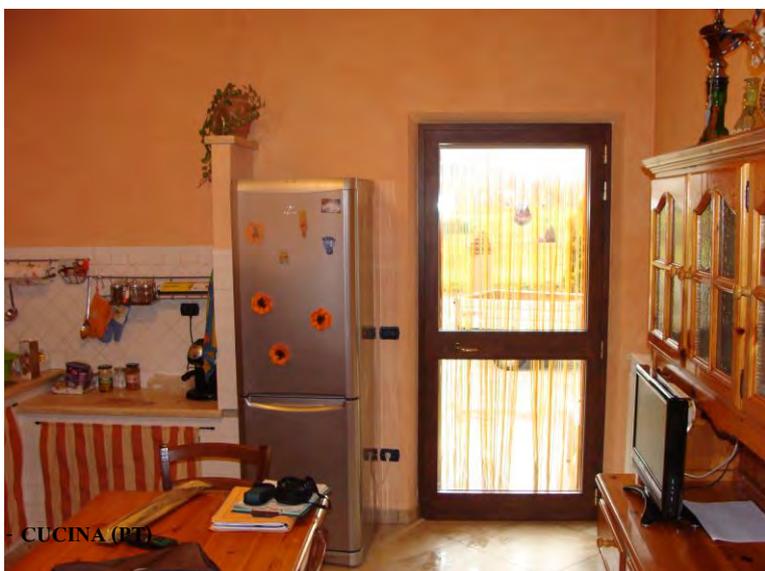
- (PIANO TERRENO) locale unico.

Il garage risulta posizionato sulla destra del fabbricato ove è inserita l'unità abitativa, in adiacenza allo stesso. Vi si accede percorrendo il resede di pertinenza frontale di cui al subalterno 5 (BCNC) che, davanti al garage, risulta pavimentato in lastre di travertino.

L'accesso è permesso per mezzo di due aperure di cui una con saracinesca in metallo (murata a terra) e l'altra per mezzo di due porte in metallo tinteggiate di colore giallo e sovrastanti riquadri in plastica. Il garage risulta al grezzo, ovvero pavimento in battuto di cemento, murature verticali con bozze di tufo e malta a vista e sovrastante soffitto inclinato con tavelloni a vista. L'unica apertura utile del garage, ovvero quella caratterizzata da due porte in metallo (l'altra con saracinesca, risulta murata a terra) risulta estremamente poco agevole per l'inserimento di autoveicoli, poiché di scarsa altezza (apertura: altezza cm. 171 – larghezza cm 223) e pertanto utile al parcheggio di sole autovetture basse e di piccole dimensioni (al

REPERTAZIONE FOTOGRAFICA

- FOGLIO 19 PARTICELLA 204 SUBALTERNI GRAFFATI 16 E 17 (APPARTAMENTO-RESEDI)
- FOGLIO 19 PARTICELLA 204 SUBALTERNO 9 (GARAGE)





- PAVIMENTAZIONE CUCINA (PT)



BAGNO (PT)



BAGNO (PT)



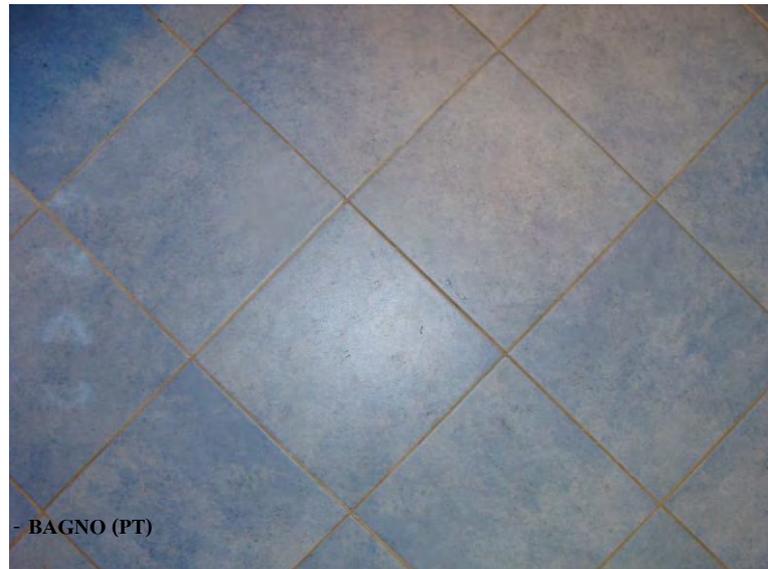
- BAGNO (PT)



- BAGNO (PT)



- BAGNO (PT)



- BAGNO (PT)



- BAGNO (PT)



- SOGGIORNO (PT)



- SOGGIORNO (PT)



- PARTICOLARE INTERRUTTORI APPARTAMENTO



- SOGGIORNO (PT)



- SOGGIORNO (PT)



- SOGGIORNO (PT)



- SCALA INTERNA



- SCALA INTERNA



- DISIMPEGNO (P1)



- DISIMPEGNO (P1)



- DISIMPEGNO (P1)



- CUCINA (P1)



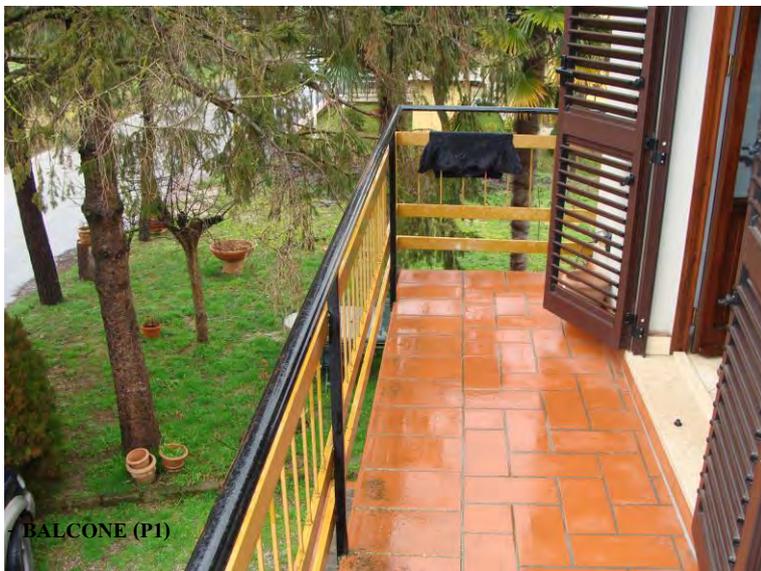
- CUCINA (P1)



- CUCINA (P1)



- CUCINA (P1)



- BALCONE (P1)



- VISUALE DAL BALCONE



- VISUALE DAL BALCONE



- PARTICOLARE INFISSI INTERNI



- BAGNO (P1)



- BAGNO (P1)



- PARTICOLARE INFISSI ESTERNI



- PARTICOLARE INFISSI ESTERNI



- PARTICOLARE INFISSI ESTERNI



Terreno agricolo Part. 231

Terreno agricolo Part. 232

VISUALE DALLA FINESTRA DEL BAGNO (P1)



Resede tergale Sub. 16)

- VISUALE DALLA FINESTRA DEL BAGNO (P1)



- BAGNO (P1)



- BAGNO (PI)



- BAGNO (PI)



-CAMERA DA LETTO "1"



-CAMERA DA LETTO "1"



-CAMERA DA LETTO "1"



- CAMERA DA LETTO "1"



- CAMERA DA LETTO "1"



- CAMERA DA LETTO "1"



- RIPOSTIGLIO



- RIPOSTIGLIO



- ACCESSO AL SOTTOTETTO DAL RIPOSTIGLIO



- RIPOSTIGLIO



- CAMERA DA LETTO "2"



- CAMERA DA LETTO "2"



- CAMERA DA LETTO "2"



- CAMERA DA LETTO "2"



- CAMERA DA LETTO "2"



- PORTICO



- PORTICO



- BALCONE



- PARTICOLARE PAVIMENTAZIONE RESEDE SUB. 5



- GARAGE



- GARAGE



- GARAGE



- GARAGE



- GARAGE





- GARAGE



- GARAGE



- GARAGE



- GARAGE



- GARAGE



- RESEDE (SUB 5) ANTISTANTE GARAGE

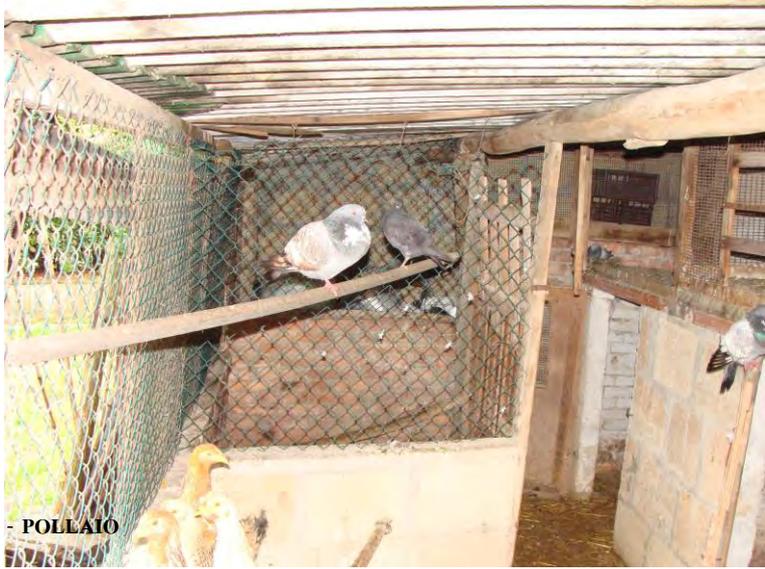




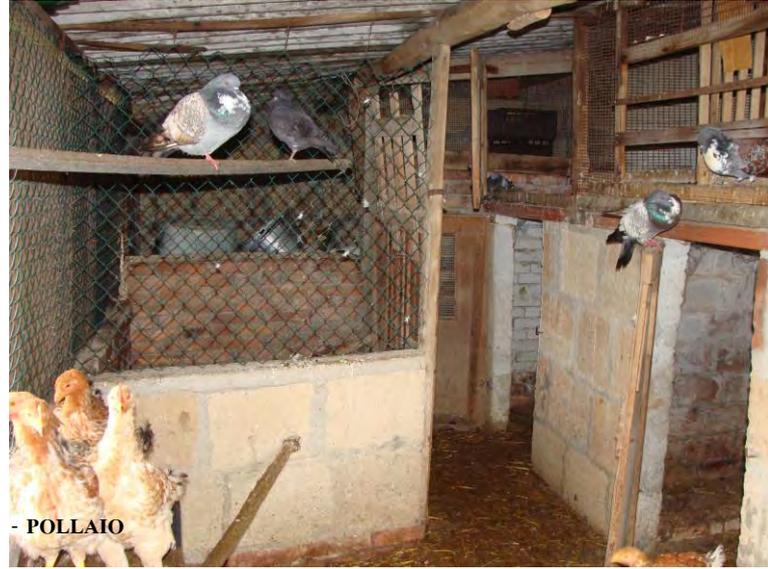
- SGOMBERO



- POLLAIO



- POLLAIO



- POLLAIO



- POLLAIO



- POLLAIO

Catasto Terreni del Comune di Torrita di Siena - foglio 19 particella 231 e 232.

3. Terreni agricoli (2) di forma rettangolare posti lateralmente l'unità abitativa, composti da:

- (PARTICELLA 231) superficie catastale di mq. 2.245.
- (PARTICELLA 232) superficie catastale di mq. 1.460.

Posti lateralmente il fabbricato ove sono inseriti sia l'unità abitativa che il garage, sono posizionati i due lotti di terreno agricolo. Gli stessi hanno una conformazione rettangolare e confinano per un lato senza sorta di continuità. Attualmente i due appezzamenti di terreno (part. 231 e part. 232) sono pressoché inutilizzati. Solo la parte di terreno più vicina al fabbricato (part. 232) risulta in parte utilizzata come orto domestico e, a ridosso dell'abitazione, come giardino. Nella porzione di terreno identificato alla particella 232 risulta costruito un pozzo per l'approvvigionamento idrico ed è stata inserita la bombola contenete il GPL per riscaldamento.

Detti appezzamenti di terreno risultano con la seguente indicazione catastale:

Foglio 19 - Particella 231 - Qualità seminativo/arborato - Classe 1 - Superficie mq. 2.245 - Reddito Domenicale euro 14,49 - Reddito Agrario euro 7,54.

Foglio 19 - Particella 232 - Qualità seminativo/arborato - Classe 2 - Superficie mq. 1.460 - Reddito Domenicale euro 7,54 - Reddito Agrario euro 4,52.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica, si evidenzia che a seguito di rilascio di CDU da parte del comune di Torrita di Siena, i due appezzamenti di terreno risultano caratterizzati dalla seguente prescrizione urbanistica:

- zona omogenea E - per la particella 231 (sistema di pianura ad indirizzo agricolo) e per la particella 232 (sistema insediativo ad assetto lineare di frangia);

le aree sono sottoposte:

- alle misure di salvaguardia D.P.C.M. del 6 maggio 2005 "Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno";
- all'ambito della maglia fitta per le particelle 231 e 232;
- alle aree di pertinenza dei centri urbani.

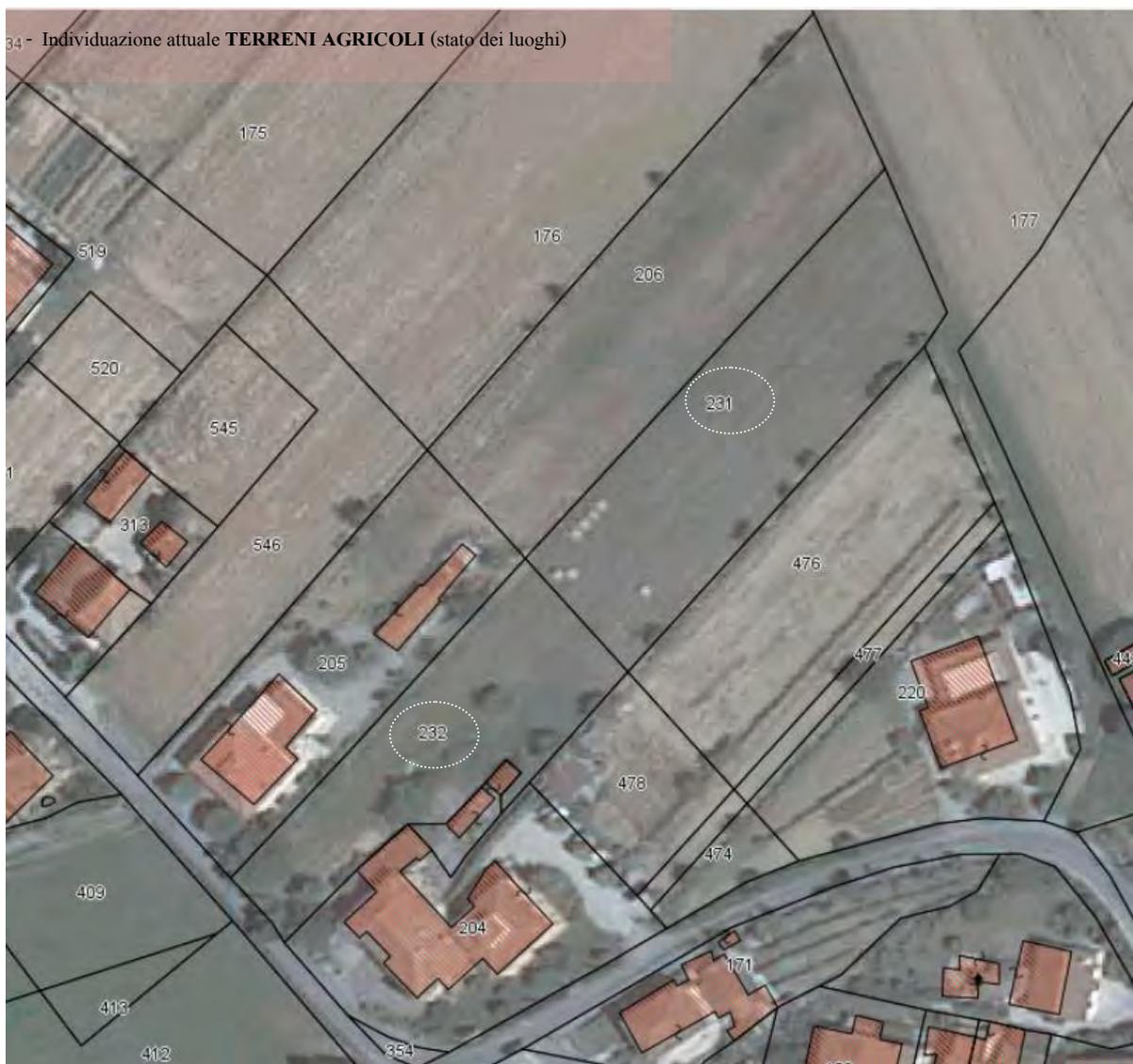
Ai sensi del vigente Piano Strutturale le aree sopra indicate sono inserite all'art. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) nell'U.T.O.E. n. 5/d "Torrita centro urbano"

DIMENSIONI GENERALI
FOGLIO 19 PARTICELLA 231 E 232
TERRENI AGRICOLI

Terreni agricoli (misurazione catastale) mq. 3.705

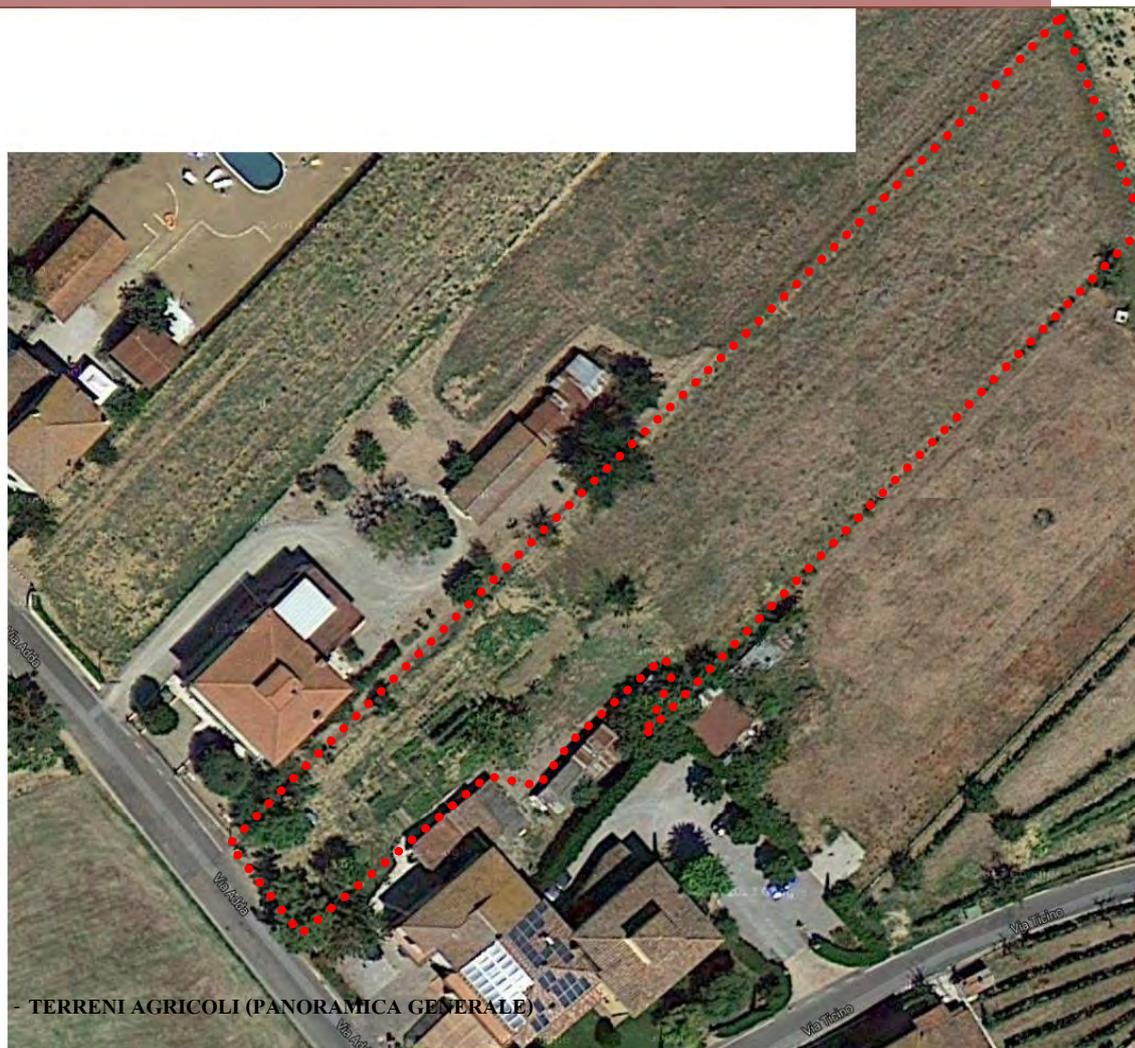
Superficie complessiva terreni agricoli

mq. 3.705



REPERTAIONE FOTOGRAFICA

- FOGLIO 19 PARTICELLA 231
- FOGLIO 19 PARTICELLA 232





Catasto Fabbricati del Comune di Torrita di Siena - foglio 19 particella 541 subalterno 1 e subalterno 2.

4. Locali deposito (categoria C/2), composti da:

- (SUBALTERNO 1) manufatto precario per il contenimento del legname da ardere. Della superficie catastale di mq. 44.
- (SUBALTERNO 2) manufatto precario per il contenimento di volatili per consumo proprio (pollaio). Della superficie catastale di mq. 24.

I due annessi, contraddistinti catastalmente come locali deposito, risultano posizionati a sud-ovest rispetto all'unità abitativa, di fatto al confine sia con

il resede tergaie di cui al subalterno 16 che con il terreno agricolo di cui alla particella 232.

I due annessi, regolarmente accatastati al catasto fabbricati del comune di Torrita di Siena, risultano in precario stato manutentivo. L'annesso di più grandi dimensioni, ovvero quello contraddistinto al sub. 1 e posizionato più vicino all'unità abitativa, risulta sostanzialmente utilizzato per il ricovero della legna da ardere. Le condizioni risultano precarie: struttura portante in legno, laterizio e cemento con sovrastante tettoia in metallo ed eternit. L'altro annesso, contraddistinto dal subalterno 2, risulta di più piccole dimensioni ed utilizzato quale ricovero per i volatili, "pollaio". Lo stesso, in precarie condizioni manutentive, risulta con struttura in legno, lamiera e rete metallica con sovrastante tettoia in alluminio ed eternit. Inoltre, i due locali risultano confinanti (sud-ovest) con un piccolo resede di terreno identificato al subalterno 3, quale bene comune non censibile.

DIMENSIONI GENERALI

FOGLIO 19 PARTICELLA 541 SUBALTERNO 1

FOGLIO 19 PARTICELLA 541 SUBALTERNO 2

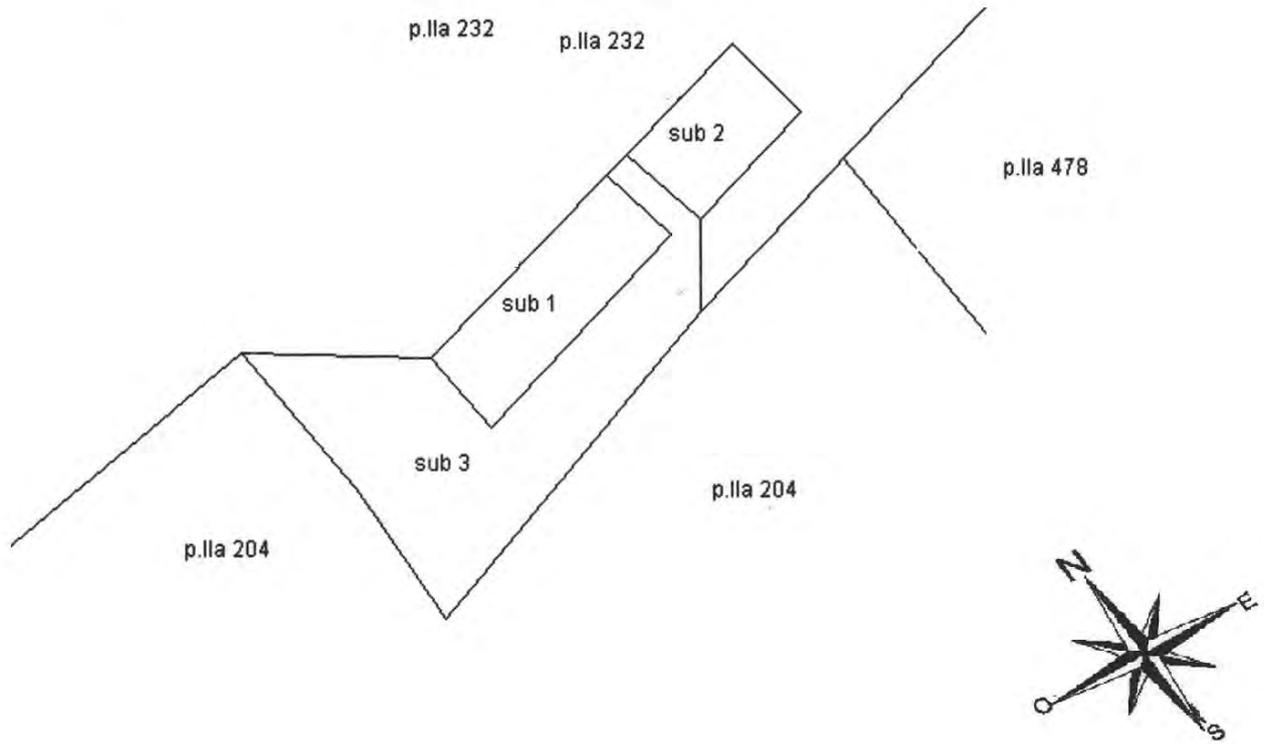
LOCALI DEPOSITO

Locale deposito (sub .1)	mq.	32,13	altezza min mt. 1,90 - max. 2,25
Locale deposito (sub .2)	mq.	17,10	altezza min mt. 1,70 - max. 2,00

Superficie complessiva locale deposito (sub.1)	mq. 32,13
Superficie complessiva locale deposito (sub.2)	mq. 17,10

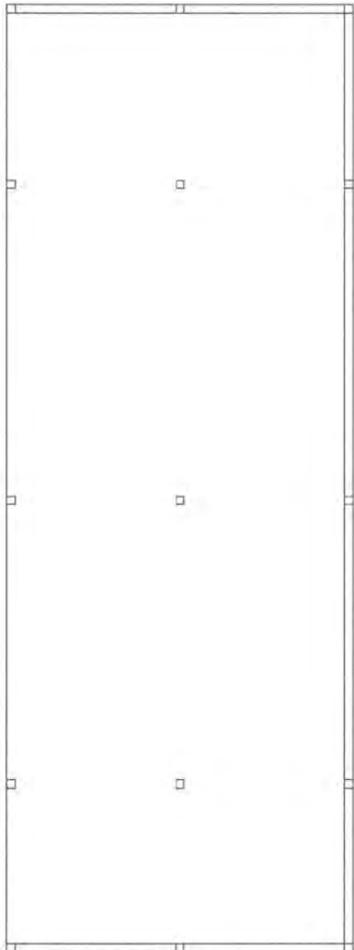
- Disposizione attuale **LOCALI DEPOSITO** (sub. 1-2-3)

- **(PIANO TERRENO)**



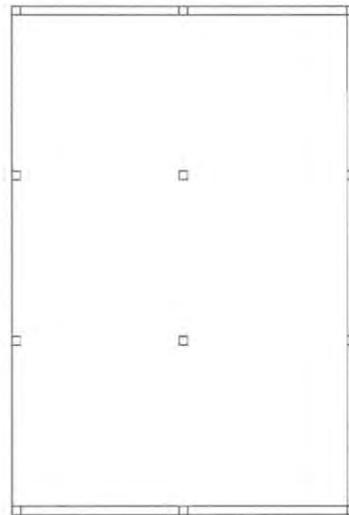
- Planimetria attuale **LOCALE DEPOSITO** (sub. 1)

- **(PIANO TERRENO)**



- Planimetria attuale **LOCALE DEPOSITO** (sub. 2)

- **(PIANO TERRENO)**



REPERTAZIONE FOTOGRAFICA

- FOGLIO 19 PARTICELLA 541 SUB. 1
- FOGLIO 19 PARTICELLA 541 SUB. 2



- LOCALE DEPOSITO (SUB.1)



- LOCALE DEPOSITO (SUB.1)



- LOCALE DEPOSITO (SUB.1)



- LOCALE DEPOSITO (SUB.1)



- LOCALE DEPOSITO (SUB.1)



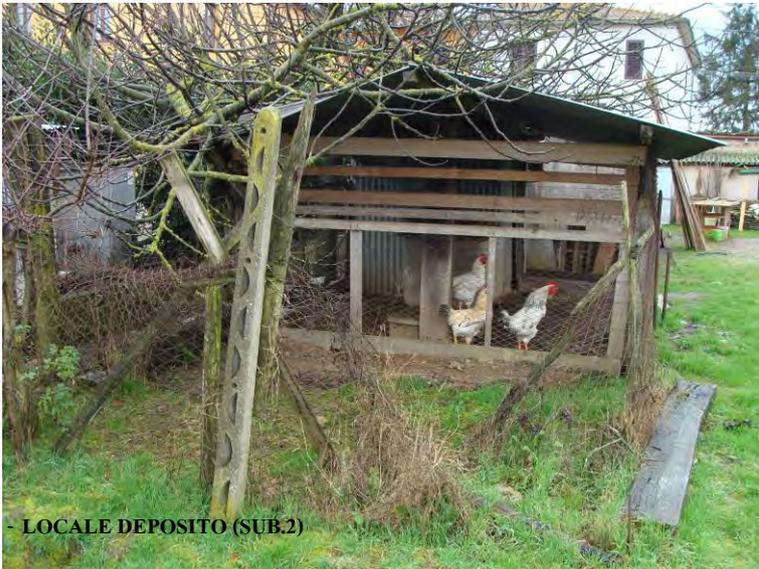
- LOCALE DEPOSITO (SUB.1)



- LOCALE DEPOSITO (SUB.2)



- LOCALE DEPOSITO (SUB.2)



- LOCALE DEPOSITO (SUB.2)



- LOCALE DEPOSITO (SUB.2)



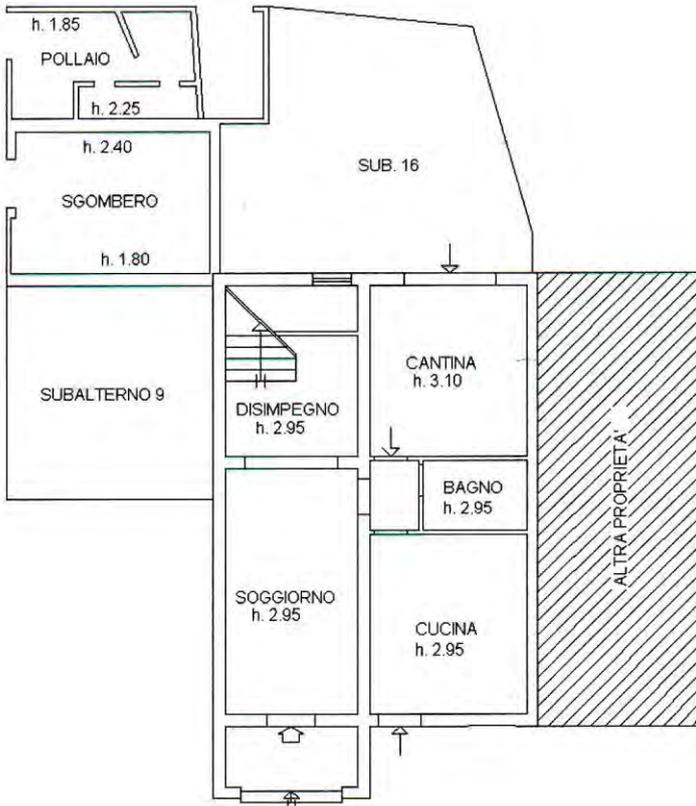
- PANORAMICA LOCALI DEPOSITO (SUB.1-2)



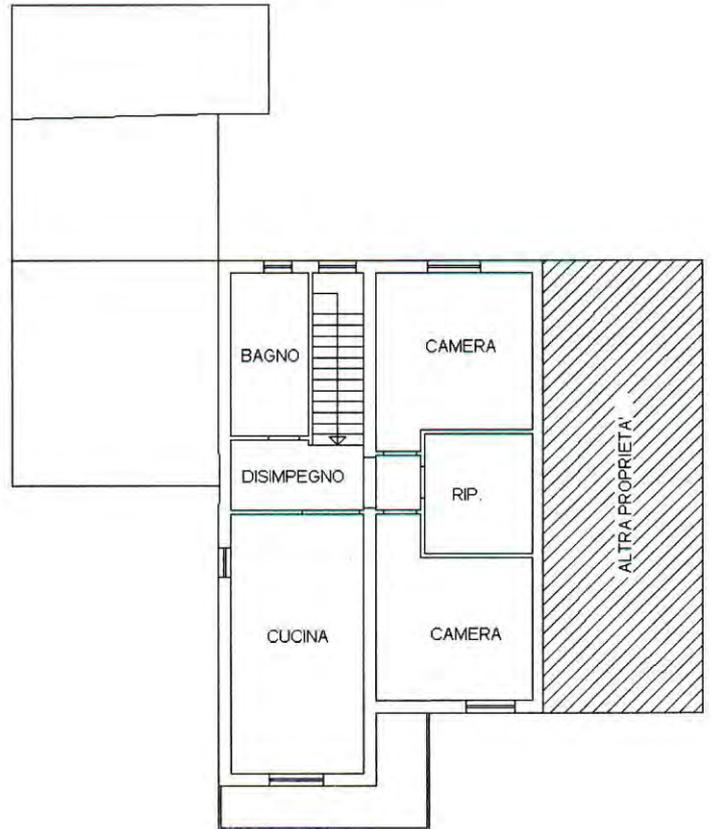
- PANORAMICA LOCALI DEPOSITO (SUB.1-2)

PLANIMETRIA CATASTALE

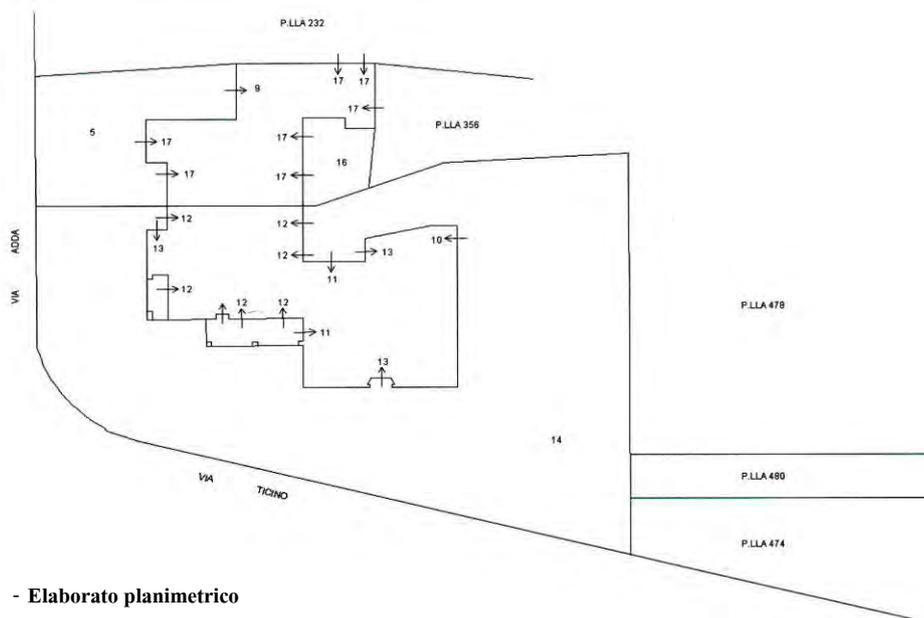
PIANO TERRA



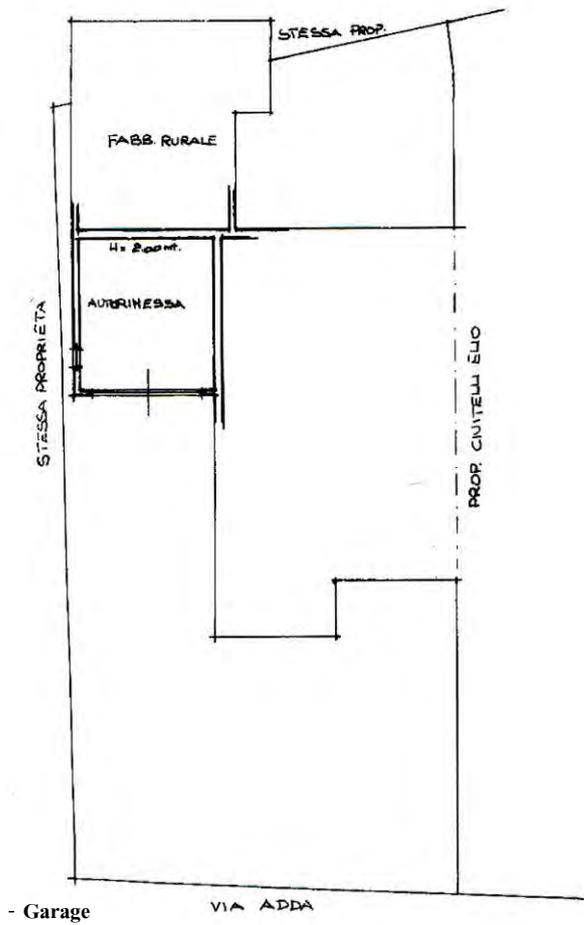
PIANO PRIMO h. 3.05



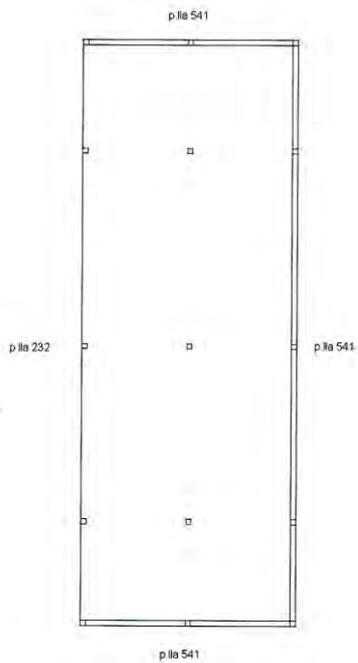
- Appartamento



- Elaborato planimetrico

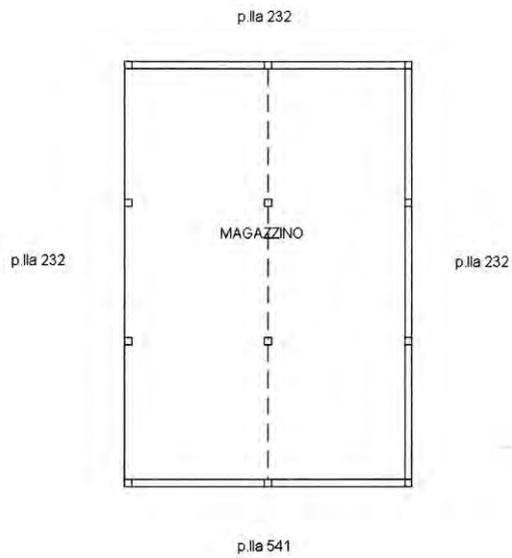


PIANO TERRA



- Locale deposito (sub. 1)

PIANO TERRA



- Locale deposito (sub.2)

DESCRIZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto di relazione risulta identificato al catasto **fabbricati** del comune di Torrita di Siena con le seguenti indicazioni:

Al Foglio di mappa 19, Particella 204, Subalterni graffiati 17 (appartamento) e 16 (resede tergaie), Categoria A/7, Classe U, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale 1.297,60 euro

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione nel classamento del 24/01/2013 n.4251.1/2013 in atti dal 24/01/2013 (protocollo n.Si0008809) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- ✓ Variazione del 24/01/2012 n.1300.1/2012 in atti dal 24/01/2012 (protocollo n.SI0006000) AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI;
- ✓ Variazione nel classamento del 12/03/2007 n.3699.1/2007 in atti dal 12/03/2007 (protocollo n.SI0042290) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- ✓ Ampliamento dell'8/03/2007 n.3515.1/2007 in atti dall' 8/03/2007 (protocollo n.SI0040677) AMPLIAMENTO;
- ✓ Variazione del 23/03/1994 n.20838.1/1994 in atti dal 14/07/1994 FUSIONE E AMPLIAMENTO.

Detta identificazione catastale risulta originata da:

- Foglio 19, Particella 204, Subalterni 15 e 16 graffiati, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale 511,29 euro;
- Foglio 19, Particella 204, Subalterno 8, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale 511,29 euro;

Il bene è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà.

Al Foglio di mappa 19, Particella 204, Subalterno 9 (garage), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq., Rendita Catastale 67,24 euro

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione del 23/03/1994 n.20838.1/1994 in atti dal 14/07/1994
FUSIONE E AMPLIAMENTO.

Il bene è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà.

Al Foglio di mappa 19, Particella 541, Subalterno 1 (locale deposito),
Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 44 mq., Rendita Catastale 95,44 euro

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione nel classamento del 30/10/2013 n.49400.1/2013 in atti dal 30/10/2013 (protocollo n.SI0096415) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- ✓ Costituzione del 30/10/2012 n.2185.1/2012 in atti dal 30/10/2012 (protocollo n.SI0133284) COSTITUZIONE.

Detta identificazione catastale risulta originata da (catasto terreni):

- Foglio 19, Particella 541, Qualità Classe ente urbano, superficie ha 00 are 01 ca 00;
- Foglio 19, Particella 356, Qualità Classe fabbricato rurale, superficie ha 00 are 01 ca 00;
- Foglio 19, Particella 356, Qualità Classe seminativo arboreo 2, superficie ha 00 are 00 ca 53, Reddito Dominicale 530 lire, Reddito Agrario 318 lire;

Il bene è correttamente intestato a:

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

Al Foglio di mappa 19, Particella 541, Subalterno 2 (locale deposito),
Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 mq., Rendita Catastale 60,74 euro

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione nel classamento del 30/10/2013 n.49400.1/2013 in atti dal 30/10/2013 (protocollo n.SI0096415) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- ✓ Costituzione del 30/10/2012 n.2185.1/2012 in atti dal 30/10/2012 (protocollo n.SI0133284) COSTITUZIONE.

Detta identificazione catastale risulta originata da (catasto terreni):

- Foglio 19, Particella 541, Qualità Classe ente urbano, superficie ha 00 are 01 ca 00;
- Foglio 19, Particella 356, Qualità Classe fabbricato rurale, superficie ha 00 are 01 ca 00;
- Foglio 19, Particella 356, Qualità Classe seminativo arboreo 2, superficie ha 00 are 00 ca 53, Reddito Dominicale 530 lire, Reddito Agrario 318 lire;

Il bene è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà.

Il compendio immobiliare oggetto di relazione risulta identificato al catasto **terreni** del comune di Torrita di Siena con le seguenti indicazioni:

Al Foglio di mappa 19, Particella 231, Qualità seminativo arboreo, Classe 1, Superficie ha 00 are 22 ca 45, Reddito Domenicale 14,49 euro, Reddito Agrario 7,54 euro.

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Frazionamento del 21/12/1971 n.10473 in atti dal 18/02/1976.

Detta identificazione catastale risulta originata da:

- Foglio 19, Particella 178, Qualità Classe seminativo arboreo 1, superficie ha 00 are 43 ca 30, Reddito Dominicale 54.125 lire, Reddito Agrario 28.145 lire.

Il bene è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà.

Al Foglio di mappa 19, Particella 232, Qualità seminativo arboreo, Classe 2, Superficie ha 00 are 14 ca 60, Reddito Domenicale 7,54 euro, Reddito Agrario 4,52 euro.

Detta identificazione catastale risulta derivante da:

- ✓ Variazione d'ufficio dell' 1/03/1994 n.257.5/1994 in atti dal 02/03/1994 M.26N.130/94NP;

✓ Frazionamento del 21/12/1971 n.10473 in atti dal 18/02/1976.

Detta identificazione catastale risulta originata da:

- Foglio 19, Particella 182, Qualità Classe seminativo arboreo 1, superficie ha 00 are 28 ca 70, Reddito Dominicale 28.700 lire, Reddito Agrario 17.220 lire.

Il bene è correttamente intestato a:

- Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. per la quota dell'intera piena proprietà.

CONFINI

Il compendio immobiliare risulta confinante con le seguenti proprietà: Via Adda, Civitelli, Grazie Terrosi, s.s.a.

VINCOLI

I beni oggetto di relazione, posti nel comune di Torrita di Siena, non risultano dichiarati 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.

Le aree risultano sottoposte:

- Alle misure di salvaguardia D.P.C.M. del 6 maggio 2005 “approvazione del piano di bacino del fiume Arno”;
- All’ambito della maglia fitta per le particelle 231 e 232;
- Alle aree di pertinenza dei centri urbani.

DISPONIBILITA’

Presso l’agenzia delle entrate di Siena non sono stati rinvenuti contratti di locazione per il bene in oggetto.

L’intero compendio risulta attualmente occupato (senza titolo) dal signor Rinaldi Antonio (quale co-titolare della società fallita ovvero, Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c.) e dalla propria famiglia.

Attualmente risultano risiedere, utilizzare ed occupare i beni oggetto di relazioni i seguenti soggetti:

- Rinaldi Antonio 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.
- Milo Antonietta nata a Mondragone (Ce) l' 8 maggio 1966 e residente in Torrita di Siena, Via Adda n. 8, professione attuale: casalinga - C.F.: MLI NNT 66E48F 352T.
- Rinaldi Francesco nato a Formia il 16 aprile 1988 e residente in Torrita di Siena Via Adda n.8, professione attuale: imprenditore edile - C.F.: RNL FNC 88D16 D708L.

SITUAZIONE URBANISTICA

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

L'unica lieve (ininfluente) discordanza rispetto alle planimetrie catastali-progetto risulta essere verificata nel vano ripostiglio del piano primo dell'abitazione. Nelle rappresentazioni cartografiche di tale vano, difatti, non risulta evidenziato l'ingombro della canna fumaria del caminetto posizionato nella cucina del piano terreno.

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

- Permesso a costruire n.3855 del 18 luglio 1961;
- Nulla osta n. 32/18 dell' 11 dicembre 1971 relativo ad interventi edilizi di ampliamento di fabbricato;
- Nulla osta n.113/76 del 1976 relativo ad interventi edilizi di costruzione in ampliamento di un annesso da adibire a garage per ricovero attrezzi agricoli;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 904 del 16 giugno 2006;
- D.I.A. n. 695 del 19 gennaio 2010 relativa a manutenzione straordinaria (reperita presso il tecnico progettista).

PROVENIENZA STORICO

Il compendio sopra identificato, di proprietà esclusiva della società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c. risulta alla stessa pervenuto per mezzo di contratto di compravendita a ministero del notaio dott.ssa Maria Teresa Bersotti datato 14 gennaio 2008 (repertorio 53050 raccolta 12830) avente come venditore la signora Civitelli Alma (nata a Torrita di Siena l' 11 giugno 1949, residente in Sinalunga Via Zara 22, C.F.: CVT LMA 49H51 L303E) e la signora Donnini Liliana (nata a Marciano della Chiana il 26 giugno 1922, residente in Torrita di Siena Via Adda, 8, C.F.: DNN LLN 22H66 E933S) quali comproprietarie per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e come acquirente la società Rinaldi Costruzioni di Rinaldi Giovanni e Antonio s.n.c.

Registrato a Montepulciano il 23 gennaio 2008 n. 365 serie 1T.

Trascritto a Montepulciano il 24 gennaio 2008 Registro Generale n. 339 e Registro Particolare n. 232

Alle signora Donnini Luana e Civitelli Alma i beni compravenduti pervennero:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna per la successione in morte del rispettivo coniuge e padre Civitelli Rivo, deceduto a Torrita di Siena in data 14 marzo 1986, giusta denuncia di successione registrata a Montepulciano al numero 90 volume 308, trascritta alla conservatoria dei registri immobiliari di Montepulciano in data 18 ottobre 1986 numero 2457 del Registro Particolare.
- al signor Civitelli Rivo in proprietà esclusiva con atto di divisione ai rogiti del dott. Matteoli, notaio in Sinalunga, in data 21 dicembre 1971 Repertorio 63481/7547, registrato a Montepulciano in data 8 gennaio 1972 n. 27 volume 108;
- a Civitelli Rivo e Civitelli Elio per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno da Mucciarelli Maddalena con atto di vendita ai rogiti Matteoli, notaio in Sinalunga, in data 28 luglio 1961 Repertorio 21463/1983, registrato a Montepulciano il 17 agosto 1961 n. 167 e trascritto in data 28 agosto 1961 numero 1359 del Registro Particolare.

Il contratto di compravendita del 14 gennaio 2008 aveva ad oggetto la stipula contrattuale della seguente compravendita immobiliare:

A) porzione di fabbricato sito in Torrita di Siena Via Adda 8 costituita da un appartamento composto da portico esterno, ingresso e un ripostiglio al piano terreno; cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e terrazza al piano primo; con annessi al piano terreno cantina, locale sgombero, pollaio, garage e due resedi di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva.

Quanto sopra, censito al *catasto fabbricati* del comune di Torrita di Siena al *foglio 19 particella 204*,

a.1) *subalterno 9* piano terra categoria C/6 classe 1 metri quadrati 21 rendita catastale euro 67,24;

a.2) *subalterno 15 e subalterno 16 tra loro graffiati* piani T-1 categoria A/3 classe unica vani 6 rendita catastale euro 511,29. Subalterni originati dal subalterno 8;

a.3) *resede di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva*, rappresentato al detto catasto fabbricati al foglio 19 particella 204 dal *subalterno 5*, come bene comune non censibile ai subalterni 15-16 e 9.

B) appezzamento di terreno sito in Torrita di Siena lungo la Via Adda, con sovrastanti tettoia in legno e lamiera, della superficie catastale complessiva, tra area coperta e scoperta, di metri quadrati 3.805 in zona edificabile “B1” per la superficie di metri quadrati 1.000 e in zona agricola per la residua superficie.

Quanto sopra, censito al *catasto terreni* del comune di Torrita di Siena al *foglio 19*,

b.1) *particella 231* di metri quadrati 2.245;

b.1) *particella 232* di metri quadrati 1.460;

b.3) *particella 356* di metri quadrati 100 come fabbricato rurale.

La compravendita dei beni A) e B) ebbe luogo per un valore di euro 170.000,00

TRASCRIZIONI ISCRIZIONI

Sul bene oggetto della relazione tecnica di stima insistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione - “*ipoteca volontaria*” presentata l’**11 luglio 2008** al n. 637 Reg. Part. / n. 3410 Reg. Gen.

Derivante da una concessione a garanzia di apertura di credito per la complessiva somma di euro 400.000,00 di cui euro 200.000,00 in linea capitale, per conto della Banca di Asciano credito cooperativo contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Torrita di Siena al Foglio 19, Particella 204, Subalterni 9-15-16;
- unità negoziale distinta al catasto terreni: comune di Torrita di Siena al Foglio 19, Particelle 231-232-356.

- Iscrizione - “*ipoteca giudiziale*” presentata il **13 agosto 2010** al n. 814 Reg. Part. / n. 3590 Reg. Gen.

Derivante da un decreto ingiuntivo per la complessiva somma di euro 18.000,00 di cui euro 12.425,60 in linea capitale, emesso dall’avv. Lucia Cangeloni del foro di Montepulciano per conto della Banca Popolare dell’Etruria e del Lazio contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Torrita di Siena al Foglio 19, Particella 204, Subalterni 9-15-16-5;
- unità negoziale distinta al catasto terreni: comune di Torrita di Siena al Foglio 19, Particelle 231-232-356.

Inoltre l’iscrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 5.
2. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 9.
3. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 15.
4. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 18.
5. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
6. Fabbricato in Sinalunga Fg. 52 Part. 1047 Sub. 1.

- Iscrizione - “*ipoteca giudiziale*” presentata il **28 novembre 2011** al n. 747 Reg. Part. / n. 4216 Reg. Gen.

Derivante da un decreto ingiuntivo per la complessiva somma di euro 30.000,00 di cui euro 24.035,09 in linea capitale, emesso dall’avv. Luca Piselli del foro di Siena per conto della società FAM s.r.l. contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c. e del socio signor Rinaldi Antonio.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Torrita di Siena al Foglio 19, Particella 204, Subalterni 9-15-16-5;
- unità negoziale distinta al catasto terreni: comune di Torrita di Siena al Foglio 19, Particelle 231-232-356.

Inoltre l’iscrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 5.
2. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 9.
3. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 15.
4. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 18.
5. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
6. Fabbricato in Sinalunga Fg. 52 Part. 1047 Sub. 1.
7. Fabbricato in Sinalunga Fg. 63 Part. 295 Sub. 3

- Iscrizione - “*ipoteca giudiziale*” presentata il **7 marzo 2012** al n. 112 Reg. Part. / n. 843 Reg. Gen.

Derivante da un decreto ingiuntivo per la complessiva somma di euro 20.000,00 di cui euro 12.612,23 in linea capitale, emesso dall’avv. Michele Angiolini del foro di Montepulciano per conto della società C.R.I.A.R.T di Cresti e Biagianti s.n.c. contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c. e del socio signor Rinaldi Antonio.

Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:

- unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Torrita di Siena al Foglio 19, Particella 204, Subalterni 9-16-17;
- unità negoziale distinta al catasto terreni: comune di Torrita di Siena al Foglio 19, Particelle 231-232-356.

Inoltre l’iscrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:

1. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 5.
2. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 9.

3. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 15.
 4. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 18.
 5. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
 6. Fabbricato in Sinalunga Fg. 52 Part. 1047 Sub. 1.
 7. Fabbricato in Sinalunga Fg. 63 Part. 295 Sub. 3.
 8. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 48.
 9. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 56.
- Trascrizione - “*pignoramento immobiliare*” presentata **il 1° agosto 2012** al n. 2023 Reg. Part. / n. 2784 Reg. Gen.
Derivante da un atto cautelare emesso dal tribunale di Montepulciano (studio legale Colombini/Vignai/Paladini) per conto del signor Maramai Maurizio contro la società Rinaldi Costruzioni s.n.c.
Per la quota della piena proprietà del bene sotto rappresentato:
 - unità negoziale distinta al catasto fabbricati: comune di Torrita di Siena al Foglio 19, Particella 204, Subalterni 9-16-17;
 - Trascrizione - “*sentenza dichiarativa di fallimento*” presentata **il 30 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 Torrita di Siena al
 - Foglio 19, Particella 204, Subalterni 9-16-17;
 - Foglio 19, Particella 541, Subalterni 1-2;
 - unità negoziale distinta al catasto terreni: comune di Torrita di Siena al Foglio 19, Particelle 231-232.
- Inoltre l'iscrizione ha colpito anche altri beni immobili, ovvero:
1. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 5.
 2. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 9.
 3. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 15.
 4. Fabbricati in Sinalunga Fg. 77 Part. 101 Sub. 18.
 5. Terreno in Sinalunga Fg. 30 Part. 91.
 6. Fabbricato in Sinalunga Fg. 52 Part. 1047 Sub. 1.
 7. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 48.

8. Terreno in Trequanda Fg. 54 Part. 56.
9. Fabbricato in San Giovanni D'asso Fg. 15 Part. 557 Sub. 38 e 39
10. Fabbricato in San Giovanni D'asso Fg. 15 Part. 557 Sub. 22

Le note e le specifiche vengono allegare alla presente.

Per la cancellazione dei summenzionati gravami pregiudizievoli occorreranno €. 1.250,00. 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 con i 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 della val di Chiana 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 marcata 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.

Nel caso in esame, tuttavia, è bene evidenziare positivamente le potenzialità utili a dimostrare la validità dell’investimento.

Invero è che la porzione di fabbricato risulta recentemente restaurata e di ottimo impatto visivo. La stessa, date le ampie dimensioni e la privilegiata conformazione degli impianti, potrà essere agevolmente suddivisa in due distinte unità immobiliari, di cui una al piano superiore ed una al piano inferiore. Inoltre, i volumi esterni, regolarmente accatastati a seguito del condono di cui ai precedenti paragrafi, in base al vigente strumento

urbanistico, potrebbero essere oggetto di intervento "Ristrutturazione edilizia ri2" con demolizione e ricostruzione con sopraelevazione fino a 1 mt. max. al fine di creare ampliamenti, senza creazione di nuove unità immobiliari.

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

Riepilogo superfici:

Superficie complessiva resede esterno	mq. 194,00
Superficie complessiva netta calpestabile appartamento	mq. 147,60
Superficie complessiva netta porticato	mq. 5,50
Superficie complessiva netta balcone	mq. 8,05
Superficie complessiva netta sgombero	mq. 16,00
Superficie complessiva netta pollaio	mq. 16,30
Superficie complessiva netta calpestabile garage	mq. 24,11
Superficie complessiva terreni agricoli	mq. 3.705
Superficie complessiva locale deposito (sub.1)	mq. 32,13
Superficie complessiva locale deposito (sub.2)	mq. 17,10

APPARTAMENTO	€/mq	1.030,00	x	mq. 169,74 ²	tot €.	174.832,20
RESEDE ESTERNO	€/mq	25,00	x	mq. 194,00	tot €.	4.850,00
SGOMBERO+POLLAIO+GARAGE	€/mq	200,00	x	mq. 56,41	tot €.	11.282,00
PORTICATO+BALCONE	€/mq	100,00	x	mq. 13,55	tot €.	1.355,00
TERRENI AGR.+LOCALI DEP.	€/mq	2,50	x	mq. 3754,23	tot €.	9.385,58

ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 201.000,00

(duecentounimila/00)

² La valutazione estimativa viene individuata applicando alla la superficie netta (mq. 147,60) 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.

Alla risultanza ottenuta sono stati applicati due coefficienti di apprezzamento, stante 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 15%³.

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessario per l'assenza di garanzia per vizi occulti, stante la natura della vendita giudiziaria.

Alla stregua di quanto sopra otterremo le seguenti determinazioni finali:

€. 201.000,00 - 15% tot. €. **170.850,00**

(VALORE PIENA PROPRIETA') ARROTONDATO PER DIFETTO

TOTALE EURO 170.000,00

(centosettantamila/00)

DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA DELL'INTERA PROPRIETA

Intera proprietà di un compendio immobiliare posto in comune di Torrita di Siena, località Caselle-Gore, Via Adda n. 8.

La porzione di fabbricato di cui trattasi, recentemente ristrutturata, risulta costituita da:

- a) Appartamento per civile abitazione con sviluppo ai piani terreno e primo collegati da scala interna. Lo stesso si compone da cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, porticato, cantina, sgombero e pollaio al piano terreno; cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone e due camere da letto al piano secondo. Il tutto per una superficie netta calpestabile di circa mq. 193,45.

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;

- b) Garage posto lateralmente l'unità abitativa con sviluppo in unico vano della dimensione netta di circa mq. 24,11.
- c) Resede antistante e retrostante l'unità abitativa, in parte pavimentato in porfido ed in parte lasciato a verde e ghiaia, per una superficie di circa mq. 194,00.
- d) Due locali deposito (tettoie in lamiera e eternit con struttura in legno e cemento) atti al ricovero di scorte, animali o degli attrezzi agricoli, delle dimensioni complessive di circa mq. 49,23.
- e) Terreni agricoli (seminativo arborato) posti lungo la Via Adda ed in adiacenza all'unità immobiliare per una superficie catastale di metri quadri 3.705.

Il compendio immobiliare, occupato senza titolo, risulta contraddistinto al catasto fabbricati del comune di Torrita di Siena:

Al Foglio di mappa 19, Particella 204, Subalterni graffati 17 (appartamento) e 16 (resede tergaie), Categoria A/7, Classe U, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale 1.297,60 euro

Al Foglio di mappa 19, Particella 204, Subalterno 9 (garage), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 21 mq., Rendita Catastale 67,24 euro

Al Foglio di mappa 19, Particella 541, Subalterno 1 (locale deposito), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 44 mq., Rendita Catastale 95,44 euro

Al Foglio di mappa 19, Particella 541, Subalterno 2 (locale deposito), Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 mq., Rendita Catastale 60,74 euro

ed al catasto terreni di detto comune:

Al Foglio di mappa 19, Particella 231, Qualità seminato arboreo, Classe 1, Superficie ha 00 are 22 ca 45, Reddito Domenicale 14,49 euro, Reddito Agrario 7,54 euro.

Al Foglio di mappa 19, Particella 232, Qualità seminato arboreo, Classe 2, Superficie ha 00 are 14 ca 60, Reddito Domenicale 7,54 euro, Reddito Agrario 4,52 euro.

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.

Prezzo base asta € . 170.000,00

ALLEGATI

- 1) Verbale di ricognizione del 14 gennaio 2014;
- 2) Verbale di ricognizione del 21 gennaio 2014;
- 3) Verifica alla Soprintendenza di Siena;
- 4) Verifica all'agenzia delle entrate di Siena;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Contratto di compravendita del 14 gennaio 2008;
- 7) Visura catastale;
- 8) Storico catastale;
- 9) Planimetrie catastali;
- 10) Estratto di mappa;
- 11) Elaborato planimetrico;
- 12) Elenco subalterni;
- 13) Visure ipotecarie;
- 14) Nulla osta n. 32/18 dell' 11 dicembre 1971;
- 15) Nulla osta n. 113/76;
- 16) Concessione edilizia in sanatoria n. 904 del 16 giugno 2006;
- 17) D.I.A. n. 695 del 19 gennaio 2010.

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 gennaio 2014

C.T.U.
Andrea Petreni