

LOTTO 31

Appartamento di civile abitazione distribuito ai piani S1-S2-S3-T4°garage al p.S3,dell 'edificio situato in Via della Pace n.27, SanQuirico d 'Orcia(SI);
quota di proprietà indivisa pari ad 1/3dei terreni agricoli posti in Comuni
sanQuirico d 'Orcia

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

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

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

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

ISPEZIONI E VERIFICHE CATASTALI

Comuni SanQuirico d 'Orcia(SI)

C.F. F° 24,p.IIa 250, Sub. 6 e 11,cat. A/2, cl. 2,vani13,50R.€. 1.045,83

C.F. F° 24, p.IIa 250, Sub. 8 , cat. C/6, cl. 3,mq.34, R. €. 52,68

Mutamenti dati catastali:

C.F. F° 24, p.IIa 250, Sub. 6 e 11, cat. A/2, cl. 2,vani 13,50 R. €. 1.045,83

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

Verifica conformità catastale

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

C.F. F° 24, p.IIa 250, Sub. 8 , cat. C/6, cl. 3,mq.34, R. €. 52,68

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

Verifica conformità catastale

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

VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

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

Indicazione analitica dei passaggi di proprietà

Situazione degli intestati dal 22.12.1980 fino al 31.08.1993

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

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

Situazione dal 31.08.1993

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

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

ACCERTAMENTI URBANISTICI

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

Art. 54. Edifici a schiera

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

2. Per questa categoria sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, limitatamente alla

fattispecie della sostituzione.

Fattibilità con normali vincoli

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

Classe 2: fattibilità con normali vincoli

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

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

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

L'appartamento risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 40/1985 ma nel resede di pertinenza sono stati edificati in assenza di titolo edilizio abilitativo due manufatti accessori per i quali sarà necessario presentare istanza di sanatoria edilizia al Comune di San Quirico d'Orcia . Il garage non è conforme alla C.E. C.E. n. 40/1985 per la realizzazione di un locale soppalco.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Appartamento

L'unità immobiliare avente accesso dal n.c.27 di Via della Pace è costituita da un appartamento di civile abitazione posto ai p. S2- T e 1° e da locali accessori ai p.S3-S1 oltre per quota parte , da accessori comuni alle altre unità immobiliari.

L'appartamento presenta la seguente distribuzione interna:

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

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

al p.S1- locale accessorio, bagno, rip., loc. caldaia

al p.S2- salone, bagno, disimpegno

al p.S3- disimpegno,cantina,rip.

Calcolo della superficie commerciale

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U.	H.	S.L.	COEFF.	TOT S.C.
P.T					
1)Ingresso	mq. 12,00	h. 2,83			
2)soggiorno	mq. 26,00				
3)tinello	mq. 16,00				
4)studio	mq. 10,29				

5)cucina	mq. 11,80				
6)scala	mq. 7,20				
7)bagno	mq. 4,54				
8)rip.	mq. 1,45				
P.1°					
9)disimpegno	mq. 16,20				
10)camera	mq. 18,00				
11)camera	mq. 20,11				
12)camera	mq. 11,38				
13)bagno	mq. 6,12				
14)bagno	mq. 7,18				
Sommano	mq. 168,27		mq. 190,00	100%	mq. 190,00
15)terrazzo coperto	mq. 9,03			35%	mq. 3,16
16)terrazzo coperto	mq. 8,00			35%	mq. 2,80
P.S1					
17)loc. access.	mq. 18,74	h. 2,10			
18)rip.	mq. 3,16				
Sommano	mq. 21,90		mq. 25,00	50%	mq. 12,50
P.S2					
19)salone	mq. 33,45	h. 3,77			
20)disimp.	mq. 1,65	h. 2,70			
21)bagno	mq. 4,47	h. 2,70			
Sommano	mq. 39,57		mq. 45,00	100%	mq. 45,00
P.S3					
22)disimp.	mq. 1,00				
23)cantina	mq. 13,65	h. 2,78			
24)rip.	mq. 14,35				
Sommano	mq. 29,00		mq. 34,00	20%	mq. 12,60

25)loc.access.	mq. 5,15	h. 1,93	mq. 6,00	20%	mq. 1,20
26)loc.access.	mq. 2,40	h. 1,76	mq. 3,00	20%	mq. 0,60
27)resede	mq. 266,00		mq. 266,00	10%	mq. 26,60
Sommano S.C.					Mq. 294,46
Arrotondato a					Mq. 295,00

Finiture interne

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

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

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

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

Garage

L'unità immobiliare è situata al p. S3° dell'edificio ed ha accesso carrabile dal n.c.11 di Via della Liberazione attraverso le p.lle catastale censite al C.T. F° 32 p.lla 65 ,100

Trattasi di un locale di forma regolare della superficie di mq. 33,00 oltre soppalco non autorizzato di mq. 15,00

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Destinazione	S.U.	H.	S.L.	COEFF.	TOT S.C.
1)garage	mq. 33,00	h. 2,78	mq. 34,00		

2)soppalco	mq. 15,00	h. 1,70			
Sommano	Mq. 38,36		Mq. 34,00	0,60	Mq. 20,40

Calcolo della S.C. totale del lotto di vendita

S.C. appartamento mq.295,00

S.C. garage mq.20,40

TOTALEmq. 315,40

Arrotondato a mq. 315,00

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato d

VERIFICA VINCOLI

Vincolo paesaggistico (Ln.1497/1939; Dlgs42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

In base alle risultanze ottenute con il metodo diretto del confronto, mediante assunzioni di informazione scaturite dalle offerte di vendita di immobili comparabili proposti in vendita anche sul portale delle aste giudiziarie, il più probabile valore di mercato del bene si attesta in €/mq. 1.300,00

S.C. mq.315,00x€/mq. 1.300,00 = € 409.500,00

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

€ 409.500,00 x 0,60 = **€ 245.700,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO DI VENDITA

Valore Immobili € 245.700,00

Valore quota di proprietà indivisa pari ad 1/3 €. 6.700,00

TOTALE €. 252.400,00

Arrotondato a **€. 252.000,00**

Il valore del lotto di vendita è determinato in €. 252.000,00 (diconsi euro duecentocinquantaduemila,00)