

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione immobiliare n° 166/2020 R.G.E.

.....
Contro
.....

G.E: Dott. Flavio Mennella
CTU: Geom. Ina Merka

Il Tecnico incaricato C.T.U.: Geom. Ina Merka

La presente perizia, a seguito di autorizzazione del G.E., viene aggiornata includendo, per una migliore comprensione dell'elaborato, sia la relazione intermedia del CTU depositata il 18/04/2023 che quella del 03/10/2024.

L'aggiornamento si rende necessario a seguito della ulteriore E.I. rubricata al n. R.G.E. 87/2023, ad istanza del medesimo creditore precedente. Con provvedimento del 23.10.23, la suddetta procedura è stata riunita alla presente R.G.E. 166.2020. Si precisa che sono stati altresì modificati alcuni identificativi catastali in seguito alla variazione catastale autorizzata dal G.E. in data 01.01.2025.

I valori dei singoli Lotti rimangono invariati, ad eccezione di quelli integrati con ulteriori consistenze, e riferiti all'epoca del deposito della relazione peritale originaria (gennaio 2023).

Siena li 21/03/2025

la CTU Geom. Ina Merka

1. INCARICO: Io sottoscritta Geom. Ina Merka,
..... ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di



Siena, essendo stata nominata con provvedimento reso il 29/05/2021 dal giudice delle esecuzioni immobiliari, dott. Flavio Mennella, nella causa di cui all'oggetto e prestato giuramento di rito in modalità telematica in data 15/06/2021, ricevevo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti;

PREMESSA

La sottoscritta, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito sopralluogo nei siti oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

In merito ai beni siti nel Comune di Castelnuovo Berardenga e parte dei beni ubicati nel Comune di Asciano – Località Casetta - sono state eseguiti n.2 sopralluoghi, a causa della numerosità dei beni pignorati.

Il primo sopralluogo, eseguito congiuntamente al Dr., in qualità di incaricato dell'I.V.G. , è stato effettuato in data 01/09/2021. Il secondo sopralluogo, avente per oggetto accesso ai restanti beni non visionati durante il primo sopralluogo e parte dei beni ubicati nel Comune di Asciano – Località Arbia, è stato eseguito in data 13/09/2021.

Sono state effettuate le misurazioni e il rilievo fotografico in loco con il sopralluogo generale dando così inizio alle operazioni peritali.

2. QUESITI: che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.*

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;

2) *integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;*

3) *rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri - di inalienabilità o di indivisibilità;*



4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

7) descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifici se il debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; **tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;**

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del



d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

12) accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative L'APE.;

16) dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

17) determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente



gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

18) se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

QUESITO N.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei.

Nella verifica della completezza della documentazione l'esperto dovrà, in particolare, verificare:

la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e a quelli emergenti dai registri immobiliari;

i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

se sussista o meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento: qualora in particolare non risulti trascritto un atto (ad esempio, accettazione tacita dell'eredità) necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, co. 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale assegnerà al creditore procedente un termine per integrare la documentazione, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato mortis causa;



Si è provveduto a verificare la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c.

In particolare è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott., Notaio in Gavirate e successiva integrazione, poiché la prima era carente di citazione di una serie di subalterni derivanti dalla soppressione di p.lle citate nell'atto di pignoramento, che di seguito meglio si descriveranno. **La relazione notarile integrativa è carente della citazione dei subalterni 75 e 147 della p.lla 86 foglio 30 Comune di Asciano, riportate entrambe nel pignoramento originario (14.01.2021) e successiva Nota di trascrizione in rettifica del 03.08.2021, oltre al sub 29 della p.lla 385 F. 8 sempre nel Comune di Asciano.**

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Si specifica che l'Atto di Pignoramento riporta le vecchie intestazioni catastali dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, in parte rimasti invariate e altre completamente mutate sia di identificativo che di categoria. Inoltre, l'atto di pignoramento riporta anche u.i.u. ad oggi non più di proprietà di Acqua Borra SRL, ma divenute di proprietà di terzi, a seguito di atti di compravendita.

Si evidenzia che la prima Nota di Trascrizione di Pignoramento, datata 14/01/2021, era carente di n.2 unità immobiliari riportate nell'atto di Pignoramento e citate nella Relazione Notarile. Successivamente è stata depositata Trascrizione di Pignoramento in rettifica del 03/08/2021, integrata dalle unità immobiliari mancanti.

Relativamente alla procedura esecutiva rubricata al RGE n.87/2023 unita alla presente è stato verificato il deposito della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del notaio Dott., Notaio in Arcisate. In riferimento a questa, come riportato dal delegato nella sua relazione iniziale, è riportato erroneamente il titolo di provenienza degli immobili pignorati.

Nel tentativo di rendere più agevole la lettura del presente elaborato d'Ufficio, la scrivente riporta di seguito il quadro completo, ed aggiornato, degli immobili oggetto di esecuzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE INDICATA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO della presente procedura esecutiva e della riunita n.87/2023

1.Cespiti ubicati nel Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) località Casetta Via Peruzzi n.8 e precisamente porzione di capannone artigianale costituita da laboratorio, uffici e servizi al piano terreno con annesso due tettoie sul retro e tre resede di terreno urbano esclusivi della superficie di circa mq.1.150.

Sintesi tabellare delle unità immobiliari riportate nel pignoramento

foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
187	139	4	C/3	1	1617	1307	3.925,02
187	139	11					
187	139	18					
187	139	19					



187	139	20					
-----	-----	----	--	--	--	--	--

Intestazione: (C.F.)

PROVENIENZA:

I beni oggetto del presente cespite sono pervenuti alla società esecutata a seguito dell'atto di compravendita stipulato in data 07/07/1999 a rogito del Notaio di Siena (rep. 14594).

All'interno di tale atto le particelle acquistate vengono così descritte (cit.) "...due locali ad uso laboratorio, spogliatoio, due bagni, e tre vani ad uso ufficio al piano terreno, con annessi, in proprietà esclusiva, tre resedi di terreno urbano e tettoia. Detta porzione immobiliare risulta rappresentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Castelnuovo B.ga alla partita 1000409, foglio 187 particelle unite 139 subalterno 11, (ex p.lla 139 sub 8) 139 subalterno 4, 139 subalterno 18, 139 subalterno 19 e 139 subalterno 20 ..."

L'atto di acquisto riporta esattamente gli stessi riferimenti catastali delle u.i.u. riportate dell'atto di pignoramento in seno alla presente procedura esecutiva.

Nota Bene: contestualmente all'atto di compravendita veniva costituita a carico di corte scoperta (porzione del sub 10 p.la 139 f.187 del Comune di Castelnuovo B.ga) di proprietà del venditore (sig.....) in favore dei beni acquisiti dall'acquirente (.....), servitù perpetua di passo e transito, anche carrabile e con qualsiasi mezzo per raggiungere i beni serviti dalla Strada Statale 73 e viceversa.

Successivamente, con varie variazioni catastali che di seguito si riporta, si è arrivati agli identificativi catastali attualmente in atti.

STORICO CATASTALE:Passaggio n.1

Il cespite sopra riportato è stato soppresso mediante VARIAZIONE del 10/02/2015 protocollo n. SI0007249 in atti dal 10/02/2015 DIVISIONE CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 2628.1/2015) ed ha originato le seguenti u.i.u.:

- Foglio 187 Particella 139 Subalterno 21-22-23 Categoria C/3
- Foglio 187 Particella 139 Subalterno 24-25 Categoria C/2
- **Foglio 187 Particella 139 Subalterno 26 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 29 mq, Dati di superficie 34 mq, Rendita 31,45 €;**
- Foglio 187 Particella 139 Subalterno 27 BCNC ai sub 21 e 24

NOTA BENE: gli identificativi catastali evidenziati in "grassetto" sono quelli delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione ancora oggi in atti, ovvero:
subalterno 26 → bene formante il Lotto n.1

Passaggio n.2

mediante VARIAZIONE del 24/04/2015 protocollo n. SI0023083 in atti dal 24/04/2015 DIVIS, FUS, CON CAMBIO DI DESTINAZ. (n. 9583.1/2015) i subalterni 21-22-23-24-25-27 sono stati soppressi originando le seguenti u.i.u.

- **Foglio 187 Particella 139 Subalterno 24-33 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 321 mq, dati di superficie 351 mq, Rendita 348,14 €**
- **Foglio 187 Particella 139 Subalterno 28-29-30-23 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 667 mq, dati di superficie 803 mq, Rendita 2.239,10 €**
- **Foglio 187 Particella 139 Subalterno 31-32 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 385 mq, dati di superficie 444 mq, Rendita 417,56 €**

NOTA BENE: gli identificativi catastali evidenziati in "grassetto" sono quelli delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione ancora oggi in atti, ovvero:
subalterno 24-33 → bene formante il Lotto n.2
subalterno 28-29-30-23 → bene formante il Lotto n.3



subalterno 31-32→ bene formante il Lotto n.3

Sintesi tabellare delle unità immobiliari ancora in essere presenti agli atti e oggetto di pignoramento

u.i.u.	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
n. 2.1	187	139	24	C/2	2	321	351	348,14
	187	139	33					
n. 2.2	187	139	23	C/3	3	667	803	2.239,10
	187	139	28					
	187	139	29					
	187	139	30					
n. 2.3	187	139	31	C/2	2	385	444	417,56
	187	139	32					
n.2.4	187	139	26	C/2	2	29	34	34,45

Intestazione: (C.F.)

2.1 fabbricato in corso di costruzione su area situata in parte in comune di Asciano e in parte in comune di Castelnuovo Berardenga, rappresentata in catasto terreni come segue (identificazione delle unità immobiliari riportate nel pignoramento):

2.1.1 CATASTO TERRENI DI CASTELNUOVO BERARDENGA:

- Foglio 187 P.lla 164 di 260 mq
- Foglio 187 P.lla 167 di 240 mq
- Foglio 187 P.lla 168 di 50 mq
- Foglio 187 P.lla 208 di 110 mq
- Foglio 187 P.lla 209 di 20 mq

2.1.2 CATASTO TERRENI DI ASCIANO :

- Foglio 8 P.lla 125 di 280 mq
- Foglio 8 P.lla 244 di 238 mq
- Foglio 8 P.lla 314 di 1.555 mq

2.2 con pignoramento della procedura n.87/2023 riunita alla presente si pignorava le seguenti unità immobiliari(identificazione delle unità immobiliari riportate nel pignoramento):

CATASTO FABBRICATI DI CASTELNUOVO BERARDENGA

- Foglio 187 P.lla 429 sub 11 categoria C/6
- Foglio 187 P.lla 429 sub 12 categoria C/6
- Foglio 187 P.lla 429 sub 13 categoria C/6
- Foglio 187 P.lla 429 sub 3 – F1 area urbana
- Foglio 187 P.lla 429 sub 21 – F1 area urbana
- Foglio 187 P.lla 429 sub 22 – F1 area urbana
- Foglio 187 P.lla 429 sub 19 – BCNC

PROVENIENZA:

2.1.1→ I beni censiti al *CATASTO TERRENI DI CASTELNUOVO BERARDENGA (p.lle 164-167-168-208-209 foglio 187)*

2.1.2→ I beni censiti al *CATASTO TERRENI DI ASCIANO (p.lle 125-244-314 foglio 8)*

I beni sopra riportati sono pervenuti alla società esecutata a seguito dell'atto di compravendita stipulato in data 19/10/1997 a rogito del Notaio di Siena (rep. 12432).



All'interno di tale atto le particelle acquistate vengono così descritte (cit.) "... *Comune di Asciano alla partita 4986, foglio 8 p.lle 65, 125 e 244 Comune di Castelnuovo B.ga alla partita 4436, foglio 187 p.lle 164,167,168,208 e 209 della superficie complessiva di metri quadrati seicentoottanta ...*"

L'atto di acquisto riporta esattamente, ad esclusione della p.lla 314 (precedente identificazione catastale p.lla 65 foglio 8 Comune Asciano) gli stessi riferimenti catastali delle u.i.u. riportate nell'atto di pignoramento in seno alla presente procedura esecutiva.

Successivamente, con varie variazioni catastali che di seguito si riporta , si è arrivati agli identificativi catastali attualmente in atti.

2.2.1 → I beni censiti al *CATASTO FABBRICATI DI CASTELNUOVO BERARDENGA (sub 11-12-13-3-21-22-19 p.lla 429 foglio 187)*, sono pervenuti alla società eseguita a seguito dell'atto di compravendita stipulato in data 06/10/1999 a rogito del Notaio di Siena (rep. 14941).

All'interno di tale atto le particelle acquistate vengono così descritte (cit.) "... *detto appezzamento di terreno risulta rappresentato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga alla partita 3554, foglio 187 particelle 169,185 e 287 (ex p.lla 142)...*"

L'atto di acquisto riporta i vecchi riferimenti catastali delle u.i.u. riportate nell'atto di pignoramento in seno alla procedura esecutiva n.87/2023 riunita alla presente.

Successivamente, con varie variazioni catastali che di seguito si riporta , si è arrivati agli identificativi catastali attualmente in atti.

STORICO CATASTALE (2.1.1 e 2.2.1):

Passaggio n.1

Con Variazione in soppressione del 05/04/2011, pratica n. SI0065686, in atti dal 05/04/2011 - Tipo Mappale - presentato il 05/04/2011(n.65686.1/2011) è stata soppressa la p.lla 164 ed è stata costituita il seguente immobile:

- foglio 187 p.lla 429

Passaggio n.2

Con variazione in soppressione del 05/04/2011, pratica n. SI0065686, in atti dal 05/04/2011 - Tipo Mappale - presentato il 05/04/2011(n.65686.2/2011) sono state soppresse le p.lle 167-168-208-209-169-185--287 sono state soppresse e unite alla p.lla 429.

Passaggio n.3

Con variazione catastale pot.n. SI0118264 del 29/09/2011 e tipo mappale n.65686 del 05/04/2011 la p.lla 429 è stata censita al C. Fabbricati con la creazione dei sottostanti subalterni:

- fogli 187 p.lla 429 sub 1: area urbana di mq 480

- fogli 187 p.lla 429 sub 2: area urbana di mq 157

- fogli 187 p.lla 429 sub 3: area urbana di mq 46

- fogli 187 p.lla 429 sub 4: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6,8,9,10,11,12,13, 14,15,16, 17,18,19,20 DEL COMUNE DI ASCIANO F. 8 P.LLA 385 (PERCORSO ASFALTATO)

- fogli 187 p.lla 429 sub 5: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 DEL COMUNE DI ASCIANO F. 8 P.LLA 385 (AREA IN GREENPAV)

- fogli 187 p.lla 429 sub 6: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 13,14,15,16,17,18,19,20 DEL COMUNE DI ASCIANO F. 8 P.LLA 385 (VANO ASCENSORE)

- fogli 187 p.lla 429 sub 7: BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 13,14,15,16,17,18,19,20 DEL COMUNE DI ASCIANO F. 8 P.LLA 385 (SCALA ESTERNA)

NOTA BENE: gli identificativi catastali evidenziati in "grassetto" sono quelli delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione ancora oggi in atti, ovvero:

subalterno 6 → facente parte come BCNC ai Lotti n.1- 2- 3-10-11-12-13



subalterno 7 → facente parte come BCNC ai Lotti n.1- 2- 3-10-11-12-13

Passaggio n.4

Con variazione catastale prot. n. SI0131653 del 16/11/2011 sulla p.lla 429 del foglio 187 del Comune di Castelnuovo B.ga sono stati soppressi i sub 2-4-5 e costituiti i nuovi sub 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 di seguito riportati assieme ai sub rimasti inalterati:

- fogli 187 p.lla 429 sub 1: area urbana di mq 480 INVARIATA
- fogli 187 p.lla 429 sub 3: area urbana di mq 46 INVARIATA
- **fogli 187 p.lla 429 sub 8: AREA URBANA DI MQ. 7 COSTITUITO**
- **fogli 187 p.lla 429 sub 9: AREA URBANA DI MQ. 8 COSTITUITO**
- **fogli 187 p.lla 429 sub 10: AREA URBANA DI MQ. 17 COSTITUITO**
- fogli 187 p.lla 429 sub 11: posto auto scoperto COSTITUITO
- fogli 187 p.lla 429 sub 12: posto auto scoperto COSTITUITO
- fogli 187 p.lla 429 sub 13: posto auto scoperto COSTITUITO
- fogli 187 p.lla 429 sub 14: posto auto scoperto COSTITUITO
- fogli 187 p.lla 429 sub 15: posto auto scoperto COSTITUITO
- fogli 187 p.lla 429 sub 16: posto auto scoperto COSTITUITO
- fogli 187 p.lla 429 sub 17: posto auto scoperto COSTITUITO
- fogli 187 p.lla 429 sub 18: posto auto scoperto COSTITUITO
- fogli 187 p.lla 429 sub 19: **BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 6,8,9,10,11,12,13,14,15, 16,17, 18,19,20 DEL COMUNE DI ASCIANO F. 8 P.LLA 385 ED AI SUB. 4,11,18,19,20 DELLA P.LLA 139 F. 187 DEL COMUNE DI CASTELNUOVO B.GA (PERCORSO ASFALTATO) COSTITUITO**
- fogli 187 p.lla 429 sub 20: AREA URBANA DI MQ. 162 COSTITUITO

NOTA BENE: gli identificativi catastali evidenziati in “grassetto” sono quelli delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione ancora oggi in atti, ovvero:

- subalterno 8 → facente parte come area urbana del Lotto n.4
- subalterno 9 → facente parte come area urbana del Lotto n.6
- subalterno 10 → facente parte come area urbana del Lotto n.8
- subalterni 11-12-13-14-15 → facenti parte come posti auto del Lotto n.9
- subalterni 16 → facenti parte come posti auto del Lotto n.8
- subalterni 17 → facenti parte come posti auto del Lotto n.6
- subalterni 18 → facenti parte come posti auto del Lotto n.4
- subalterni 19 → facenti parte come BCNC dei Lotti nn. 3- 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13

Passaggio n.5

Con variazione catastale prot. n. SI0022769 del 22/04/2015 sulla p.lla 429 del foglio 187 del Comune di Castelnuovo B.ga è stato soppresso il sub 1 e costituiti i nuovi sub 21-22 di seguito riportati assieme ai sub rimasti inalterati:

- fogli 187 p.lla 429 sub 3: area urbana di mq 46 INVARIATA
- fogli 187 p.lla 429 sub 20: AREA URBANA DI MQ. 162 INVARIATA
- fogli 187 p.lla 429 sub 21: AREA URBANA DI MQ. 405 COSTITUITA
- fogli 187 p.lla 429 sub 22: AREA URBANA DI MQ. 75 COSTITUITA



Passaggio n.6

Con variazione catastale prot. n. SI0001023 del 15/01/2025 sulla p.lla 429 del foglio 187 del Comune di Castelnuovo B.ga sono stati soppressi il sub nn.3-20-21-22e costituiti i nuovi sub 23-24-25-26 di seguito riportati:

- fogli 187 p.lla 429 sub 23: BCNC AI SUB 8-9-10-11-12-38-15-16-17-18-19-20 DELLA P.LLA 385 F.8 COMUNE DI ASCIANO (MARCIAPIEDE) COSTITUITO

- fogli 187 p.lla 429 sub 24: BCNC AI SUB 8-9-10-11-12-38-15-16-17-18-19-20 DELLA P.LLA 385 F.8 COMUNE DI ASCIANO (PERCORSO IN GHIAIA) COSTITUITO

- fogli 187 p.lla 429 sub 25: BCNC AI SUB 8-9-10-11-12-38-15-16-17-18-19-20 DELLA P.LLA 385 F.8 COMUNE DI ASCIANO E SUB 31-32 P.LLA 139 F.187 COMUNE DI CASTELNUOVO B.GA (PERCORSO ASFALTATO) COSTITUITO

- fogli 187 p.lla 429 sub 26: BCNC AI SUB 8-9-10-11-12-38-15-16-17-18-19-20 DELLA P.LLA 385 F.8 COMUNE DI ASCIANO E SUB 31-32 P.LLA 139 F.187 COMUNE DI CASTELNUOVO B.GA (PERCORSO ASFALTATO) COSTITUITO

NOTA BENE: gli identificativi catastali evidenziati in “grassetto” sono quelli delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione ancora oggi in atti, ovvero:

subalterno 23→ facente parte come BCNC ai Lotti n.4-5-6-7-8-9-10-11-12-13

subalterno 24→ facente parte come BCNC ai Lotti n.4-5-6-7-8-9-10-11-12-13

subalterno 25→ facente parte come BCNC ai Lotti n. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13

subalterno 26→ facente parte come BCNC ai Lotti n. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13

Sintesi tabellare delle unità immobiliari ancora in essere presenti agli atti e oggetto di pignoramento

u.i.u.	foglio	p.lla	sub	categoria	class e	Consistenza (mq)	Sup. catastale (mq)	Rendita
n. 1	187	429	10	Area urbana	-	17	-	-
n. 2	187	429	11	C/6 – pignorati con l’E.I. 87/2023	1	13	13	16,11
n. 3	187	429	12	C/6 - pignorati con l’E.I. 87/2023	1	13	13	16,11
n. 4	187	429	13	C/6- pignorati con l’E.I. 87/2023	1	13	13	16,11
n. 5	187	429	14	C/6	1	13	13	16,11
n. 6	187	429	15	C/6	1	13	13	16,11
n. 7	187	429	16	C/6	1	13	13	16,11
n. 8	187	429	17	C/6	1	13	13	16,11
n. 9	187	429	18	C/6	1	13	13	16,11
n. 10	187	429	24	Bcnc (ex sub 20)	-	162	-	-
n. 11	187	429	23	bcnc - pignorati con l’E.I. 87/2023 (ex sub 3)	-	46	-	-
n. 12	187	429	8	Area urbana	-	7	-	-
n. 13	187	429	9	Area urbana	-	8	-	-
n. 14	187	429	25	bcnc - pignorati con l’E.I. 87/2023(ex sub 21)	-	405	-	-
n. 15	187	429	26	Area urbana - pignorati con l’E.I. 87/2023(ex sub 22)	-	75	-	-
n.16	187	429	6	BCNC ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20 del Comune di Asciano f.8 p.lla 385 ed ai sub 4-11-18-19-20 della p.lla 139 f.187 del comune di Castelnuovo B.ga (vano ascensore)	-			
n.17	187	429	7	BCNC ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20 del Comune di Asciano f.8 p.lla 385 ed ai sub 4-11-18-19-20 della p.lla 139 f.187 del comune di Castelnuovo B.ga (scala esterna)				
n.18	187	429	19	BCNC ai sub 6 (attuale sub 38) -8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 Comune di Asciano f.8 p.lla 385 ed ai sub 31-32 della p.lla 139 f.187 del comune di Castelnuovo B.ga (scala esterna) –				



I sub 6-7-19 B.C.N.C. situati all'interno delle p.lle pignorate non sono riportate nella Relazione Notarile. L'elenco sub riporta erroneamente la precedente indicazione dell'attuale sub 38 della p.lla 385 f.8 comune Asciano (ex. Sub 6)

Nota Bene.: i sub 23 (ex sub 3) – sub 25 (ex sub 2) e sub 26 (ex sub 22) BCNC– parte del sub 19 (bcnc) e i sub 11-12- 13 (posti auto) , che di fatto nel loro insieme costituiscono la strada di accesso al compendio pignorato, RIENTRANO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO della Procedura Esecutiva n.87/2023 riunita con l'attuale.

STORICO CATASTALE (2.2):

Passaggio n.1

Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/03/2003 Pratica n. 72489 in atti dal 26/03/2003 COLLEG.MAPPE (n. 785.1/2003) la p.lla 65 è sostituita dalla p.lla 314 f.8 per colleg.mappe c.t-c.f.

Passaggio n.2

Con Variazione in soppressione del 05/04/2011, pratica n. SI0065680, in atti dal 05/04/2011 - Tipo Mappale - presentato il 05/04/2011(n.65680.1/2011) si sopprime la p.lla 125 e si costituisce il seguente immobile:

- foglio 8 p.lla 385

Passaggio n.3

Variazione in soppressione del 05/04/2011, pratica n. SI0065680, in atti dal 05/04/2011 - Tipo Mappale - presentato il 05/04/2011(n.65680.2/2011) si sopprime le p.lla 314 e 244 accorrandole alla p.lla 385

Passaggio n.4

Con prot. n.SI0118257 del 29.09.2011 e tipo mappale n.65680 del 05/04/2011 sulla p.lla 385 venivano originate le seguenti u.i.u.:

- **foglio 8 p.lla 385 sub 1 resede esclusivo del sub 15**
- **foglio 8 p.lla 385 sub 2 resede esclusivo del sub 15**
- **foglio 8 p.lla 385 sub 3 resede esclusivo del sub 15**
- foglio 8 p.lla 385 sub 4 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 6,8,9,10,11,12, 13,14,15, 16,17,18, 19,20 (PERCORSO ASFALTATO)
- foglio 8 p.lla 385 sub 5 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 (AREA IN GREENPAV)
- foglio 8 p.lla 385 sub 6 magazzino
- foglio 8 p.lla 385 sub 7 RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 6
- foglio 8 p.lla 385 sub 8 magazzino
- **foglio 8 p.lla 385 sub 9 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq, Dati di superficie 43 mq, Rendita 126,89 €;**
- foglio 8 p.lla 385 sub 10 magazzino
- **foglio 8 p.lla 385 sub 11 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq, Dati di superficie 43 mq, Rendita 126,89 €;**
- foglio 8 p.lla 385 sub 12 magazzino
- foglio 8 p.lla 385 sub 13 PIGNORATO E AGGIUDICATO CON ALTRA PROCEDURA ESECUTIVA
- foglio 8 p.lla 385 sub 14 PIGNORATO E AGGIUDICATO CON ALTRA PROCEDURA ESECUTIVA
- **foglio 8 p.lla 385 sub 15 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4 vani, Dati di superficie 97 mq, Rendita 950,28 €;**
- **foglio 8 p.lla 385 sub 16 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Dati di superficie 77 mq, Rendita 835,50 €;**



- foglio 8 p.lla 385 sub 17 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 10,5 vani, Dati di superficie 239 mq, Rendita 2494,49 €;
- foglio 8 p.lla 385 sub 18 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4 vani, Dati di superficie 84 mq, Rendita 950,28 €;
- foglio 8 p.lla 385 sub 19 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Dati di superficie 77 mq, Rendita 831,50 €;
- foglio 8 p.lla 385 sub 20 Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3 vani, Dati di superficie 60 mq, Rendita 712,71 €;
- foglio 8 p.lla 385 sub 21 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 13,14,15,16,17,18,19,20 (CORRIDOIO)

NOTA BENE: gli identificativi catastali evidenziati in “grassetto” sono quelli delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione ancora oggi in atti, ovvero:
 subalterni 1-2-3- 15→ facenti parte del Lotto n. 10
 subalterno 9→ facente parte del Lotto n. 5
 subalterno 11→ facente parte del Lotto n. 7
 subalterno 16→ facente parte del Lotto n. 11
 subalterno 17→ facente parte del Lotto n. 12
 subalterni 18-19-20 → facenti parte del Lotto n. 13
 subalterno 21→ facente parte dei Lotti nn. 10-11-12-13 come BCNC

Passaggio n.5

Con prot. n.SI0131668 del 16/11/2011 venivano soppressi i sub 4-5, variati i sub 8-10-12 e originate le seguenti u.i.u.:

- foglio 8 p.lla 385 sub 6 magazzino INVARIATO
- foglio 8 p.lla 385 sub 7 RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 6 INVARIATO
- foglio 8 p.lla 385 sub 8 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq, Dati di superficie 43 mq, Rendita 126,89 €; VARIATO
- foglio 8 p.lla 385 sub 10 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq, Dati di superficie 45 mq, Rendita 126,89 €; VARIATO
- foglio 8 p.lla 385 sub 12 Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 158 mq, Dati di superficie 172 mq, Rendita 514,08 €; VARIATO
- foglio 8 p.lla 385 sub 22 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 9,11,12 (AREA ASFALTATA)
- foglio 8 p.lla 385 sub 23 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 6,8,9,10,11,12,13,14,15, 16,17,18,19,20 (PERCORSO ASFALTATO)
- foglio 8 p.lla 385 sub 24 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 6,8,9,10,11,12,13, 14,15,16,17,18,19,20 ED AI SUB. 4,11,18,19,20 DELLA P.LLA 139 FOGLIO 187 DEL COMUNE DI CASTELNUOVO B.GA (PERCORSO ASFALTATO)
- foglio 8 p.lla 385 sub 25 RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 8
- foglio 8 p.lla 385 sub 26 RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 10
- foglio 8 p.lla 385 sub 27 RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 12
- foglio 8 p.lla 385 sub 28 categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.
- foglio 8 p.lla 385 sub 29 categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.
- foglio 8 p.lla 385 sub 30 categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.
- foglio 8 p.lla 385 sub 31 categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.
- foglio 8 p.lla 385 sub 32 categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.



- foglio 8 p.lla 385 sub 33 categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.
- foglio 8 p.lla 385 sub 34 categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.
- foglio 8 p.lla 385 sub 35 categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.
- foglio 8 p.lla 385 sub 36 categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.
- foglio 8 p.lla 385 sub 37 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 18, 19 E 20 (PERCORSO ASFALTATO)

NOTA BENE: gli identificativi catastali evidenziati in “grassetto” sono quelli delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione ancora oggi in atti, ovvero:

subalterni 8-25 → facenti parte del Lotto n. 4

subalterni 10-26 → facenti parte del Lotto n. 6

subalterno 22 → facente parte dei Lotti nn.5-7-8 come BCNC

subalterno 23 → facente parte dei Lotti nn. 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 come BCNC

subalterno 24 → facente parte dei Lotti nn. 1- 2- 3- 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 come BCNC

subalterni 28-29-30 → facenti parte del Lotto n.13

subalterni 31-31 → facenti parte del Lotto n.12

subalterno 33 → facente parte del Lotto n.11

subalterno 34 → facente parte del Lotto n.10

subalterno 35 → facente parte del Lotto n.7

subalterno 36 → facente parte del Lotto n.5

subalterno 37 → facente parte del Lotto n.13

Passaggio n.6

Con prot. n.SI0069551 del 15/12/2015 veniva soppresso il sub 6, variato il sub 7 e costituito il sub 38 di seguito riportato:

- foglio 8 p.lla 385 sub 7 RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 38 VARIATO

- foglio 8 p.lla 385 sub 38 Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 490 mq, Dati di superficie 590 mq, Rendita 1.391,85 €; COSTITUITO

NOTA BENE: gli identificativi catastali evidenziati in “grassetto” sono quelli delle porzioni immobiliari oggetto di esecuzione ancora oggi in atti, ovvero:

subalterni 38-7 → facenti parte del Lotto n. 9

Sintesi tabellare delle unità immobiliari ancora in essere presenti agli atti e oggetto di pignoramento

u.i.u	F.	P.lla	Sub	categoria	class e	Consistenz a (mq)	Sup.catastal e (mq)	Rendita
n. 1	8	385	10	C/2	7	39	45	126,89
	8	385	26		-	-	-	-
n. 2	8	385	11	C/2	7	39	43	126,89
n. 3	8	385	12	C/2	7	158	172	514,08
	8	385	27		-	-	-	-
n. 4	8	385	8	C/2	7	39	43	126,89
	8	385	25		-	-	-	-
n. 5	8	385	28	C/6	1	12	12	15,49
n. 6	8	385	30	C/6	1	12	12	15,49
n. 7	8	385	31	C/6	1	12	12	15,49
n. 8	8	385	32	C/6	1	12	12	15,49
n. 9	8	385	33	C/6	1	12	12	15,49



n. 10	8	385	34	C/6	1	12	12	15,49	
n. 11	8	385	35	C/6	1	12	12	15,49	
n. 12	8	385	36	C/6	1	12	12	15,49	
n. 13	8	385	38	C/3	3	490	590	1.391,85	
	8	385	7		-	-	-	-	
n. 14	8	385	9	C/2	7	39	43	126,89	
n. 15	8	385	15	A/10	U	4 vani	97	950,28	
	8	385	1-2-3	-	-	-	-	-	
n. 16	8	385	13	A/10	U	3 vani	78	712,71	
n. 17	8	385	14	A/10	U	4 vani	84	950,28	
n. 18	8	385	16	A/10	U	3,5 vani	77	831,50	
n. 19	8	385	17	A/10	U	10,5 vani	239	2.494,49	
n. 20	8	385	18	A/10	U	4 vani	84	950,28	
n. 21	8	385	19	A/10	U	3,5 vani	77	831,50	
n. 22	8	385	20	A/10	U	3 vani	60	712,71	
	8	385	21	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 13,14,15,16,17,18,19,20 (CORRIDOIO)					
	8	385	22	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 9,11,12 (AREA ASFALTATA)					
	8	385	23	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 (PERCORSO ASFALTATO)					
	8	385	24	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 ED AI SUB. 4,11,18,19,20 DELLA P.LLA 139 FOGLIO 187 DEL COMUNE DI CASTELNUOVO B.GA (PERCORSO ASFALTATO)					
	8	385	29	POSTO AUTO SCOPERTO					
	8	385	37	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 18, 19 E 20 (PERCORSO ASFALTATO)					

N.B.: i sub 21-22-23-24-37 B.C.N.C. e sub 29 POSTO AUTO SCOPERTO non sono riportati nella Relazione Notarile né originaria né in quella integrata.

L'elenco subalterni riporta erroneamente la precedente indicazione dell'attuale sub 38 (ex sub 6).

3. Porzioni immobiliari facenti parte di un complesso immobiliare costituito da più fabbricati ad uso residenziale sito in Asciano (SI) loc. Arbia via Sicilia con angolo Via Sardagna (ex via Toscana) e precisamente n.3 appartamenti, n.3 autorimesse e n.12 posti auto, oltre a n.2 appartamenti ricadenti all'interno della p.lla 35, ognuno rappresentato catastalmente come segue (identificazione delle unità immobiliari riportate nel pignoramento):

Dati catastali

u.i.u.	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (vani)	Sup.catastale (mq)	Rendita
n.1	30	86	113	A/3	u	2,5	54	206,58
	30	86	117	-	-	-	-	-
	30	86	120	-	-	-	-	-
n.2	30	86	150	A/3	U	3	55	247,90
n.3	30	86	76	A/3	U	6	103	495,80
	30	86	77					
n.4	30	86	75	C/6	3	19 MQ	21	35,33
n.5	30	86	110	C/6	4	13 MQ	14	28,20
n.6	30	86	111	C/6	4	12 MQ	14	26,03
n.7	30	86	163	C/2	3	2 MQ	3	3,41



n.8	30	86	84	C/6	1	9 MQ	9	11,62
n.9	30	86	89	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.10	30	86	90	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.11	30	86	91	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.12	30	86	125	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.13	30	86	126	C/6	1	13 MQ	13	16,78
n.14	30	86	137	C/6	1	14 MQ	14	18,08
n.15	30	86	141	C/6	1	11 MQ	11	14,20
n.16	30	86	142	C/6	1	11 MQ	11	14,20
n.17	30	86	146	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.18	30	86	147	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.19	30	86	148	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.20	30	35	2	A/2	3	5,5	-	610,71
n.21	30	35	5	A/2	3	5	91	555,19

Intestazione: (C.F.)

Ad oggi, diversamente da quanto riportato nell'atto di pignoramento, n.5 u.i.u., precisamente un appartamento per civile abitazione , n.2 autorimesse e n.2 posti auto, non sono più di proprietà della società esecutata poiché sono state oggetto di atti di compravendita a favore di terzi.

In particolare le unità vendute sono quelle evidenziate di colore giallo alla tabella di cui sopra.

Inoltre , relativamente alle due unità immobiliari evidenziate di colore verde, si evidenzia che, inizialmente non erano riportate nell'originaria nota di trascrizione, ma bensì inserite successivamente, a seguito di comunicazione della sottoscritta CTU al legale di parte del creditore procedente, nella trascrizione a rettifica della precedente.

PROVENIENZA (SUB 2-5 P.LLA 35 F.30):

I beni identificati nel foglio 30 p.lla 35 sub 2-5 sono pervenuti alla società esecutata a seguito di fusione della società "....." con sede a Monteriggioni c.f. effettuata con atto in data 9/12/2009 n.31283/17992 di repertorio dottor, Notaio in Siena, Registrato a Siena il 11/12/2009 n.8551 Serie 1T.

All'interno di tale atto le particelle acquistate vengono così descritte (cit.) "...porzioni del fabbricato posto in Comune di Asciano, frazione Arbia, con accesso da via Sardegna e via Sicilia, costituite da due appartamenti di civile abitazione ai piani terreno e primo, con relativi servizi ed accessori e piccola area urbana della superficie di circa metri quadrati 7 (sette), a confine con via Sardegna, proprietà urbane della società so-pra descritte, salvo se altri, distinti al Catasto Fabbricati del Comune suddetto nel foglio 30 dalla particella 35 subalterno 2 (categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 610,71), subalterno 5 (categoria A/2, classe 3, vani 5, rendita Euro 555,19) e dalla particella 86 subalterno 151 (area urbana di metri quadrati 7 senza redditi).."

La società "....." con sede a Monteriggioni divenne proprietaria delle suddette p.lle con Atto del 19/05/2001 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede SIENA (SI) Repertorio n. 847 - UR Sede SIENA (SI) Registrazione Volume 2 n. 915 registrato in data 25/07/2001 - ESECUZIONE IMMOBILIARE Voltura n. 125227.1/2001 avente come parte contro i signori e Quest'ultimi divennero proprietari delle suddette p.lle in forza di successione in morte di - accettazione di eredità con il beneficio di inventario a seguito di atto in data 24/07/1997 n.21145 di rep- Dott. Notaio in Siena.

L'atto di provenienza riporta esattamente gli stessi riferimenti catastali delle u.i.u. riportate dell'atto di pignoramento in seno alla presente procedura esecutiva.

PROVENIENZA (restanti sub)

I beni oggetto del presente cespite, ad esclusione dei sub 2-5 p.lla 35 sono pervenuti alla società esecutata a seguito di fusione della società "....." con sede a Monteriggioni c.f. effettuata con atto in data 9/12/2009 n.31283/17992 di repertorio dottor, Notaio in Siena, Registrato a Siena il 11/12/2009 n.8551 Serie 1T.



All'interno di tale atto le particelle acquistate vengono così descritte (cit.) "...porzioni del fabbricato posto in Comune di Asciano, frazione Arbia, con accesso da via Sicilia e via Sardegna, costituite da tre appartamenti di civile abitazione ai piani terreno, primo e secondo con relativi servizi ed accessori, un locale ad uso magazzino al piano seminterrato e quindici locali ad uso garage al piano terreno, a confine con parti comuni da più lati,,, salvo se altri, distinti al Catasto Fabbricati del Comune suddetto nel foglio 30 dalla particella 86 subalterni graffati 76 e 77 (categoria A/3, classe unica, vani 6, rendita Euro 495,80), subalterni graffati 113, 117 e 120subalterni graffati 150,153 e 154 (categoria A/3, classe unica, vani 3, rendita Euro 247,90), subalterno 163 (categoria C/2, classe 3, metri quadrati 2, rendita Euro 3,41), subalterno 75 (categoria C/6, classe 3, metri quadrati 19, rendita Euro 35,33), subalterno 84 (categoria C/6, classe 1, metri quadrati 9, rendita Euro 11,62), subalterni 89, 90, 91, 125 (tutti categoria C/6, classe 1, metri quadrati 12, rendita Euro 15,49), subalterno 110 (categoria C/6, classe 4, metri quadrati 13, rendita Euro 28,20), subalterno 111 (categoria C/6, classe 4, metri quadrati 12, rendita Euro 26,03), subalterno 126 (categoria C/6, classe 1, metri quadrati 13, rendita Euro 16,78), subalterno 137 (categoria C/6, classe 1, metri quadrati 14, rendita Euro 18,08), subalterni 141 e 142... e subalterni 146,147 e 148 (tutti categoria C/6, classe 1, metri quadrati 10, rendita Euro 12,91)..."

L'atto di acquisto riporta esattamente gli stessi riferimenti catastali delle u.i.u. riportate dell'atto di pignoramento in seno alla presente procedura esecutiva includendo anche quelle non più di proprietà della società esecutata poiché sono state oggetto di atti di compravendita a favore di terzi.

Sintesi tabellare delle unità immobiliari ancora in essere presenti agli atti e oggetto di pignoramento

u.i.u.	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (vani)	Sup.catastale (mq)	Rendita
n.1	30	86	113	A/3	u	2,5	54	206,58
	30	86	117	-	-	-	-	-
	30	86	120					
n.2	30	86	76	A/3	U	6	103	495,80
	30	86	77					
n.3	30	86	75	C/6	3	19 MQ	21	35,33
n.4	30	86	111	C/6	4	12 MQ	14	26,03
n.5	30	86	84	C/6	1	9 MQ	9	11,62
n.6	30	86	89	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.7	30	86	90	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.8	30	86	91	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.9	30	86	137	C/6	1	14 MQ	14	18,08
n.10	30	86	141	C/6	1	11 MQ	11	14,20
n.11	30	86	142	C/6	1	11 MQ	11	14,20
n.12	30	86	146	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.13	30	86	147	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.14	30	86	148	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.15	30	35	2	A/2	3	5,5	-	610,71
n.16	30	35	5	A/2	3	5	91	555,19

N.B.: i sub 75 e 147, presenti nell'originario pignoramento e iniziale Relazione Notarile con successivo inserimento nella Nota di Trascrizione a rettifica, non sono riportati all'interno della relazione notarile integrata depositata il 05.03.2025.

QUESITO N.2

integri la documentazione eventualmente mancante, acquisendo, ove non depositate: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Si è provveduto ad acquisire la documentazione mancante, in particolare le planimetrie e visure catastali, elaborati planimetrici, elenco subalterni, estratti di mappa e l'elaborato grafico allegato agli ultimi progetti approvati o alla concessione in sanatoria.

Sono, inoltre, stati reperiti copia integrale dei titoli di provenienza alla società esecutata.



QUESITO N. 3

rediga elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene (descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese) ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli - artistici, storici, o alberghieri – di inalienabilità o di indivisibilità;

La scrivente, sulla base della documentazione in atti e delle opportune verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena, elenca di seguito tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di esecuzione:

- ISCRIZIONE del 22/02/2007 - Registro Particolare 480 Registro Generale 2027 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 7517/4563 del 20/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A
- ISCRIZIONE del 20/10/2008/ - Registro Particolare 2435 Registro Generale 211251 Pubblico ufficiale PAOLO NANNINI Repertorio 40683/15444 17/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO A
- ISCRIZIONE del 25/01/2011 - Registro Particolare 130 Registro Generale 694 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1072 del 23/08/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI “.....”
- ISCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 698 Registro Generale 4211 IPOTECA LEGALE A FAVORE DI “.....”
- TRASCRIZIONE del 23/10/2012 – NN.7669/5298 DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di
- TRASCRIZIONE del 22/5/2013 – NN.3602/2456 DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “.....”
- ISCRIZIONE del 30/03/2015 - Registro Particolare 376 Registro Generale 2190 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 445/2015 del 13/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI “.....”
- ISCRIZIONE del 23/11/2018 - Registro Particolare 1971 Registro Generale 10877 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 492 del 09/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI “.....”
- TRASCRIZIONE del 14/01/2021 - Registro Particolare 202 Registro Generale 291 Pubblico u UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1934 del 15/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2021 - Registro Particolare 2591 Registro Generale 3834 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 718/2021 del 16/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ASCIANO(SI), CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) *
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/08/2021 - Registro Particolare 5215 Registro Generale 7815 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1934 del 15/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2023 - Registro Particolare 4159 Registro Generale 5898 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1282/2023 del 29/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)

*si riporta, di seguito, integralmente la risposta al punto n.6 riportato all'interno della relazione intermedia del CTU depositata il 03.10.2024

Il Delegato riporta la presenza di ulteriore pignoramento trascritto contro la società esecutata, ad istanza di, in data 21.04.21 (n.2591 reg. part.), avente ad oggetto beni della società esecutata in parte coincidenti con quelli oggetto della presente procedura, chiedendo di verificare se detto pignoramento sia affittivo o meno, e se abbia dato luogo ad altra procedura esecutiva.

In merito, si conferma la presenza di tale pignoramento, il quale ha dato luogo alla procedura esecutiva rubricata *sub* n.72/2021 R.G.E. con successiva nomina da parte del G.E. come esperto estimatore la sottoscritta CTU. Tuttavia, la sessa ha avuto vita breve poiché all'iniziale riduzione del pignoramento ed estinzione parziale della procedura del 31/10/2021 è succeduta ordinanza del 30.12.2021 con la quale il G.E., a seguito di formale atto di rinuncia depositato del creditore procedente in data 29.12.2021, dichiara *"l'estinzione della procedura esecutiva rubricata sub n. 72/2021 R.G.E., autorizza il creditore al ritiro dei titoli ed ordina al Dirigente protempore dell'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Siena Ufficio Provinciale – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Siena, con esonero da ogni responsabilità al riguardo, la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 21.4.2021 al n. 2591 di R.P. e 3834 di R.G.; Vista la rinuncia ai termini ex art. 630 co. 3 c.p.c. dichiara il presente provvedimento immediatamente esecutivo; manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza, ivi inclusa la tempestiva attestazione e/o annotazione -- cartacea e sul registro Si.e.ci.c. -- del deposito del presente provvedimento, nonché le comunicazioni alle parti sopra indicate, presso i luoghi e con le modalità indicati dagli artt. 489, 492, co.2, 136 ss. cpc. "*

QUESITO N.4

accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Sul presente punto non si ha nulla da dichiarare poiché al giorno del sopralluogo nessuno dei beni pignorati è parte integrante di un condominio in essere.

QUESITO N.5

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso



civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Sui beni oggetto di pignoramento non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici. La società esecutata è titolare del diritto di piena proprietà su tutti i beni elencati nella nota di trascrizione del pignoramento.

QUESITO N.6

riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la cancelleria civile del tribunale:

l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai registri immobiliari);

la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);

più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);

gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

gli altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio: oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: le iscrizioni, i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-catastali;

Sul bene pignorato sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 22/02/2007 - Registro Particolare 480 Registro Generale 2027 Pubblico ufficiale CANGIANO STRATO Repertorio 7517/4563 del 20/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A
- ISCRIZIONE del 20/10/2008/ - Registro Particolare 2435 Registro Generale 211251 Pubblico ufficiale PAOLO NANNINI Repertorio 40683/15444 17/10/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO A
- ISCRIZIONE del 25/01/2011 - Registro Particolare 130 Registro Generale 694 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1072 del 23/08/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI “.....”
- ISCRIZIONE del 12/06/2012 - Registro Particolare 698 Registro Generale 4211 IPOTECA LEGALE A FAVORE DI “.....”
- TRASCRIZIONE del 23/10/2012 – NN.7669/5298 DI DOMANDA GIUDIZIALE a favore di
- TRASCRIZIONE del 22/5/2013 – NN.3602/2456 DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “.....”
- ISCRIZIONE del 30/03/2015 - Registro Particolare 376 Registro Generale 2190 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 445/2015 del 13/03/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI “.....”



- ISCRIZIONE del 23/11/2018 - Registro Particolare 1971 Registro Generale 10877 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 492 del 09/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI “.....”
- TRASCRIZIONE del 14/01/2021 - Registro Particolare 202 Registro Generale 291 Pubblico u UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1934 del 15/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2021 - Registro Particolare 2591 Registro Generale 3834 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 718/2021 del 16/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in ASCIANO(SI), CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) *
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/08/2021 - Registro Particolare 5215 Registro Generale 7815 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1934 del 15/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2023 - Registro Particolare 4159 Registro Generale 5898 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 1282/2023 del 29/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)

*si riporta, di seguito, integralmente la risposta al punto n.6 riportato all'interno della relazione intermedia del CTU depositata il 03.10.2024

Il Delegato riporta la presenza di ulteriore pignoramento trascritto contro la società esecutata, ad istanza di, in data 21.04.21 (n.2591 reg. part.), avente ad oggetto beni della società esecutata in parte coincidenti con quelli oggetto della presente procedura, chiedendo di verificare se detto pignoramento sia affittivo o meno, e se abbia dato luogo ad altra procedura esecutiva.

In merito, si conferma la presenza di tale pignoramento, il quale ha dato luogo alla procedura esecutiva rubricata *sub* n.72/2021 R.G.E. con successiva nomina da parte del G.E. come esperto estimatore la sottoscritta CTU. Tuttavia, la sessa ha avuto vita breve poiché all'iniziale riduzione del pignoramento ed estinzione parziale della procedura del 31/10/2021 è succeduta ordinanza del 30.12.2021 con la quale il G.E., a seguito di formale atto di rinuncia depositato del creditore procedente in data 29.12.2021, dichiara *“l'estinzione della procedura esecutiva rubricata sub n. 72/2021 R.G.E., autorizza il creditore al ritiro dei titoli ed ordina al Dirigente protempore dell'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Siena Ufficio Provinciale – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Siena, con esonero da ogni responsabilità al riguardo, la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita in data 21.4.2021 al n. 2591 di R.P. e 3834 di R.G.; Vista la rinuncia ai termini ex art. 630 co. 3 c.p.c. dichiara il presente provvedimento immediatamente esecutivo; manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza, ivi inclusa la tempestiva attestazione e/o annotazione -- cartacea e sul registro Si.e.ci.c. -- del deposito del presente provvedimento, nonché le comunicazioni alle parti sopra indicate, presso i luoghi e con le modalità indicati dagli artt. 489, 492, co.2, 136 ss. cpc. “.*

QUESITO N.7

descrive l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno ed accurata verifica toponomastica presso il comune, indicando con precisione: il comune, la frazione o località, l'indirizzo completo di numero civico, l'interno, il piano e l'eventuale scala; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale e superficie netta, entrambe in metri quadrati; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e i millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuna porzione: abitazione, magazzino ecc.). Specifichi se il



debitore sia titolare di beni comuni non pignorati, posti a servizio dei beni pignorati. Qualora l'immobile consista in abitazione occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare, chiarisca se, alla data del sopralluogo, il medesimo possa definirsi o meno "adeguatamente tutelato e mantenuto in stato di buona conservazione" e fornisca precisa indicazione degli elementi in base ai quali ha fondato la propria conclusione in un senso o nell'altro, essendo consapevole che, qualora all'udienza ex art. 569 c.p.c. essa risultasse negativa, il giudice potrà trarne argomenti per negare al debitore il beneficio del cosiddetto regime di protezione di cui all'art. 560, co. 6 c.p.c.;

La società "....." è proprietaria dei sotto elencati beni oggetto della presente relazione d'Ufficio:

COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

Unità immobiliari urbane poste nel Comune di Castelnuovo Berardenga - loc. Casetta – Via Baldassarre Peruzzi

I quattro beni sottostanti fanno parte dello stesso complesso artigianale posto in località Casetta, caratterizzato da una struttura prefabbricata tamponata con elementi in cls vibro compressi orizzontali a faccia vista e finestratura in alluminio a nastro su tutto il perimetro, con copertura a lastre ondulate con sovrastanti pannelli in vibrocemento.

Tramezzature interne parte in cartongesso e parte in muratura forata, oltre alla presenza di controsoffitti in cartongesso.

DATI CATASTALI

u.i.u.	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
n. 1	187	139	26	C/2	2	29	34	3,45
n. 2	187	139	24	C/2	2	321	351	348,14
	187	139	33					
n. 3	187	139	28	C/3	3	667	803	2.239,10
	187	139	23					
	187	139	29					
	187	139	30					
n. 4	187	139	31	C/2	2	385	444	417,56
	187	139	32					

BENE 1	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
	187	139	26	C/2	2	29	34	31,45

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra con categoria catastale C/2 (magazzino), che di fatto è parte integrante di altra unità di proprietà di terzi (unità abitativa).

In particolare l'ambiente è suddiviso in due vani oltre accessori, specificatamente: vano insonorizzato, loc. accessorio e bagno con relativo antibagno.

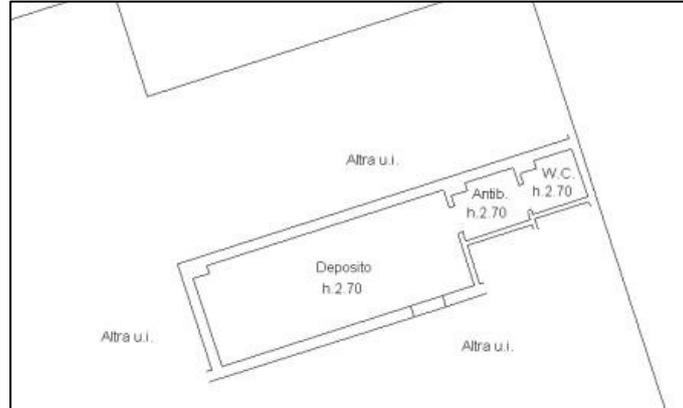
La porzione di unità è accessibile solamente da proprietà altrui e di fatto risulta interclusa. L'impianti presenti (acqua- luce – gas) non risultano autonomi, ma collegati con l'attigua proprietà di terzi di cui è parte integrante.

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti a detto Bene sono di pertinenza, come BCNC, i sottostati sub:

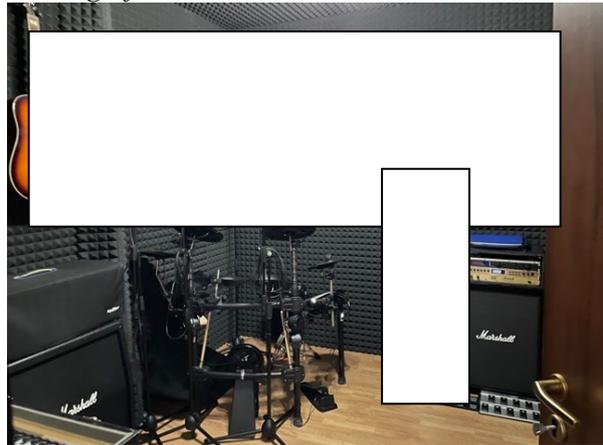


- 6 f.187 p.lla 429 - 7 f.187 p.lla 429 (nell'elenco dei sub ai quali detti beni sono comuni sono indicati i precedenti subalterni ex. 4, 11, 18, 19 e 20 che hanno originato l'u.i.u. costituente il presente bene)
- 24 f.8 p.lla 385 comune di Asciano

Stralcio planimetria catastale



Documentazione Fotografica



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:



n°vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Raggiugiata mq	altezza
1	deposito	23.25	26.12	100%	26.12	h.2.68 *
2	antibagno	3.17	3.85	100%	3.85	h.2.69*
3	w.c.	2.42	3.48	100%	3.48	h.2.69*
Tot.					33,45	

*I comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014

CONFINI: stessa proprietà esecutata, proprietà, affaccio, salvo se altri

ESPOSIZIONE: in aderenza su tre lati con altra u.i.u., un affaccio ad Est.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: sufficienti

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
2	187	139	24	C/2	2	321	351	348,14
	187	139	33					

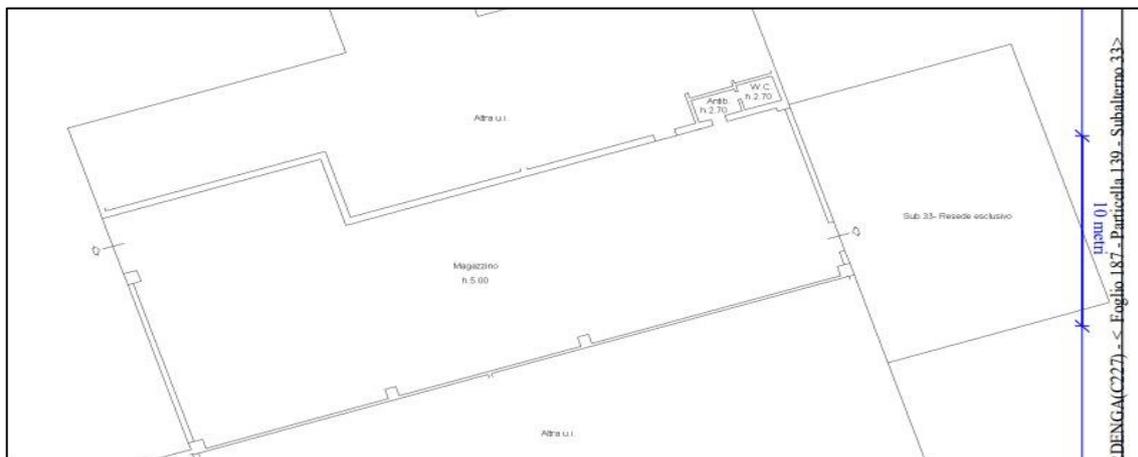
Trattasi di unità immobiliare facente parte di più ampio fabbricato posta al piano terra con categoria catastale C/2 (magazzino). Trattasi di unico grande ambiente con annesso bagno e relativo antibagno, oltre resede di pertinenza esclusiva identificato dal subalterno graffato 33.

Al bene in questione si accede mediante il passaggio del piazzale antistante l'accesso identificato dai sub 30 (resede esclusivo del sub 28 – pignorata e di proprietà della società esecutata) e sub 10 (di proprietà di terzi).

Si evidenzia che, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, la delimitazione del resede di pertinenza esclusiva- caratterizzata da rete metallica- è posticipata andando di fatto ad invadere la porzione limitrofa identificata dal sub 29 (di pertinenza esclusiva dell'u.i.u. identificata dal sub 28 – pignorata e di proprietà della società esecutata) e sub 25-26 della p.lla 429 F.187 (entrambe BCNC dell'edificio adiacente posto nel limitrofo comune di Asciano e del Bene 4 identificato dal F.187 P.lla 139 Sub 31-32 Comune Castelnuovo B.ga facente parte del Lotto 3).

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti a detto Bene sono di pertinenza, come BCNC, i sottostati sub:

- 6 f.187 p.lla 429 - 7 f.187 p.lla 429 (nell'elenco dei sub ai quali detti beni sono comuni sono indicati i precedenti subalterni ex. 4, 11, 18, 19 e 20 che hanno originato l'u.i.u. costituente il presente bene)
- 24 f.8 p.lla 385 comune di Asciano



Stralcio planimetria castale



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n°vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Raggiagliata mq	altezza
1	Magazzino	314	330	100%	330	h.5.04*
2	antibagno	2.40	3.09	100%	3.09	h.2.68*
3	w.c.	2.28	3.19	100%	3.19	h.2.68*
4	resede	146	146 x 15% <i>area esterna scoperta carrabile: 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.</i>		22,00	
Tot.					358,00	

*1 comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014

CONFINI: stessa proprietà esecutata, proprietà, affaccio, salvo se altri

ESPOSIZIONE: in aderenza su tre lati con altra u.i.u., un affaccio ad Est.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: sufficiente

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
3	187	139	28	C/3	3	667	803	2.239,10
	187	139	23					
	187	139	29					
	187	139	30					

Bene censito catastalmente in categoria C/3 – laboratorio per arti e mestieri- dove di fatto è utilizzata come palestra dall'attuale occupante, urbanisticamente legittimata ad uso magazzini artigianali per il solo deposito di materiale, senza presenza continuativa di personale (pertanto per ogni e qualsiasi altro uso si dovrà richiedere relativi pareri igienico-sanitari e quanto altro necessario agli organi competenti). L'ambiente interno è stato modificato al fine di adattarsi all'utilizzo attuale del bene, quale palestra, caratterizzato da ingresso, bagni con relativi spogliatoi suddivisi per genere, un bagno per disabili, n.4 grandi ambienti, oltre accessori e n.3 resedi (sub 23 -29 -30) e locale tecnico con accesso esterno, dov'è ospitato la caldaia , del quale non si sono recuperate titoli validi ai fini della regolarità urbanistica e catastale. Il tutto, provvisto di impianto elettrico ed idrico autonomi.

Le resedi non sono fisicamente delimitate.

Gli ambienti interni presentano pavimentazione mista in ceramica e parquet negli ambienti adibiti a palestra. Copertura in lastre di vibrocemento. *

Il sub 30 – resede antistante di pertinenza esclusiva- è soggetto a servitù di passo carrabile e pedonale a favore del Bene n.2 e a terzi soggetti.



* circa la tipologia della copertura, la parte eseguita, nella sua comunicazione tramite pec del 16.01.2023, asserisce che trattasi di lastre di amianto, senza produrre documentazione di quanto dichiarato.

Conseguentemente a quanto riportato alla sottoscritta preme evidenziare di aver tratto la conclusione che la copertura fosse in lastre di vibrocemento e non in amianto dalle sottostanti considerazioni:

- dichiarazione, circa la presenza di lastre in vibrocemento, riportata all'interno della relazione tecnica allegata al titolo originario del fabbricato;
- dall'analisi visiva eseguita dalla scrivente, con documentazione fotografica prodotta di seguito, confrontando le due coperture riprese (la prima, in primo piano, in eternit e l'altra, in secondo piano, oggetto dell'argomento), si deduce la differenza di tonalità di colore più chiaro rispetto alla copertura ripresa in primo piano, caratteristica questa del materiale in fibrocemento.



Trattasi comunque di analisi visiva. La sicurezza della presenza dell'amianto o meno è attribuita solamente a seguito di specifica verifica di una ditta esperta nel campo e di analisi di laboratorio per valutarne la reale presenza.

La CTU rimette all'Ill.mo G.E. ogni e qualsiasi decisione in merito alla necessità o meno di richiedere analisi accurate, che necessiteranno di sopralluoghi mediante estrapolazione di materiale, considerando una aggravio di spese da rimettere in ordine alla procedura.

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti, a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 6 f.187 p.lla 429 - 7 f.187 p.lla 429(nell'elenco dei sub ai quali detti beni sono comuni sono indicati i precedenti subalterni ex. 4, 11, 18, 19 e 20 che hanno originato l'u.i.u. costituente il presente bene)
- 24 f.8 p.lla 385 comune di Asciano









DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n°vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq
1	Ingresso	23.50	27,45	100%	27,45
2	Corridoio	6.41	8.32	100%	8.32
3	Disimpegno /spogliatoio	16.86	18.25	100%	18.25
4	Servizi	9.15	10.57	100%	10.57
5	w.c.	1.92	2.54	100%	2.54
6	Disimpegno	5.01	5.75	100%	5.75
7	Disimpegno/spogliatoio	16.50	24.28	100%	24.28
8	Servizi	8.59	9.70	100%	9.70
9	w.c.	1.81	2.67	100%	2.67
10	c.i.	1.26	1.87	100%	1.87
11	Disimpegno	1.93	2.35	100%	2.35
12	Rip/w.c.	3.24	3.81	100%	3.81
13	Disimpegno	21.59	24.90	100%	24.90
14	Corridoio	44.38	48.68	100%	48.68
15	Loc. magazzino	83.76	88.69	100%	88.69
16	Loc. magazzino	126.09	129.69	100%	129.69
17	Loc. magazzino	187.01	193.32	100%	193.32
18	Loc. magazzino	100.2	108.81	100%	108.81
19	Loc. accessorio	8.52	9.30	100%	9.30
20	Resede sub 23	51	351	<i>351 x 15 % = 52,65 mq 422 x 2 % = 8,44 mq area esterna scoperta carrabile: 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.</i>	61,09
21	Resede sub 29	300			
22	Resede sub 30	422*			
		668,00			782,00



Documentazione fotografica



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n° vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	altezza
1	Tettoie	386	386	100%	386	h.4.00
3	resede	965	$386 \times 15\% = 57,90$ $386 \times 2\% = 7,70$ $193 \times 0,5\% = 1,00$ <i>15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.</i>		67	
Tot. parziale					453	

CONFINI: stessa proprietà esecutata su più lati, salvo se altri

In merito ai beni di seguito analizzati, **precisamente beni che fanno parte dei Lotti nn.4-5-6-7-8-9-10-11-12-13**, si precisa quanto segue:

- allo stato attuale, superato la problematica iniziale dell'interclusione con la riunione della procedura di E.I. n.87/2023 alla presente, **per accedere a tali beni dalla strada pubblica si attraversa una porzione del subalterno 10 p.lla 139 f.187 Comune di Castelnuovo B.ga di proprietà della signora** erede di **Su tale porzione, come riportato della risposta del quesito n.2, è stata trascritta in concomitanza all'acquisizione dei beni facenti parte dei Lotti n.1-2-3 servitù di passo in favore di questi soli, escludendo gli attuali beni facenti parte dei Lotti n.4-5-6-7-8-9-10-11-12-13.**

Nonostante ciò, i vari occupanti dei lotti 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 utilizzano tale porzione come tratto di strada di accesso dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato (2011) ad oggi.

Inoltre, com'è possibile notare dalla documentazione fotografica sotto riportata tale porzione, evidenziata in giallo, è stata estromessa dalla recinzione della proprietà, suggerendo, forse, una possibile volontà di mantenere libero l'accesso.



Relativamente ai beni sottostanti si specifica che questi sono parte integrante del capannone artigianale/industriale posto nel limitrofo Comune di Asciano.

DATI CATASTALI

u.i.u.	foglio	particella	subalt erno	categoria	clas se	Consistenza (mq)	Sup. catastale (mq)	Rendita
n. 1	187	429	10	Area urbana	-	17	-	-
n.2	187	429	8	Area urbana	-	7	-	-
n. 3	187	429	9	Area urbana	-	8		
n. 4	187	429	11	C/6- pignorati con l'E.I. 87/2023	1	13	13	16,11
n. 5	187	429	12	C/6- pignorati con l'E.I. 87/2023	1	13	13	16,11
n. 6	187	429	13	C/6- pignorati con l'E.I. 87/2023	1	13	13	16,11
n. 7	187	429	14	C/6	1	13	13	16,11
n. 8	187	429	15	C/6	1	13	13	16,11
n. 9	187	429	16	C/6	1	13	13	16,11
n. 10	187	429	17	C/6	1	13	13	16,11
n. 11	187	429	18	C/6	1	13	13	16,11
n.12	187	429	24	Bcnc (ex p.lla 20)	-	162	-	-
n.13	187	429	23	bnc - pignorati con l'E.I. 87/2023 (ex sub 3)	-	46	-	-
n. 14	187	429	25	bnc - pignorati con l'E.I. 87/2023(ex sub 21)	-	405	-	-
n. 15	187	429	26	bnc - pignorati con l'E.I. 87/2023 (ex sub 22)	-	75	-	-
n.16	187	429	6	BCNC ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20 del Comune di Asciano f.8 p.la 385 ed ai sub 4-11-18-19-20 della p.la 139 f.187 del comune di Castelnuovo B.ga (vano ascensore)	-			
n.17	187	429	7	BCNC ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20 del Comune di Asciano f.8 p.la 385 ed ai sub 4-11-18-19-20 della p.la 139 f.187 del comune di Castelnuovo B.ga (scala esterna)				
n.18	187	429	19	BCNC ai sub 6-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 Comune di Asciano f.8 p.la 385 ed ai sub 31-32 della p.la 139 f.187 del comune di Castelnuovo B.ga (scala esterna)				

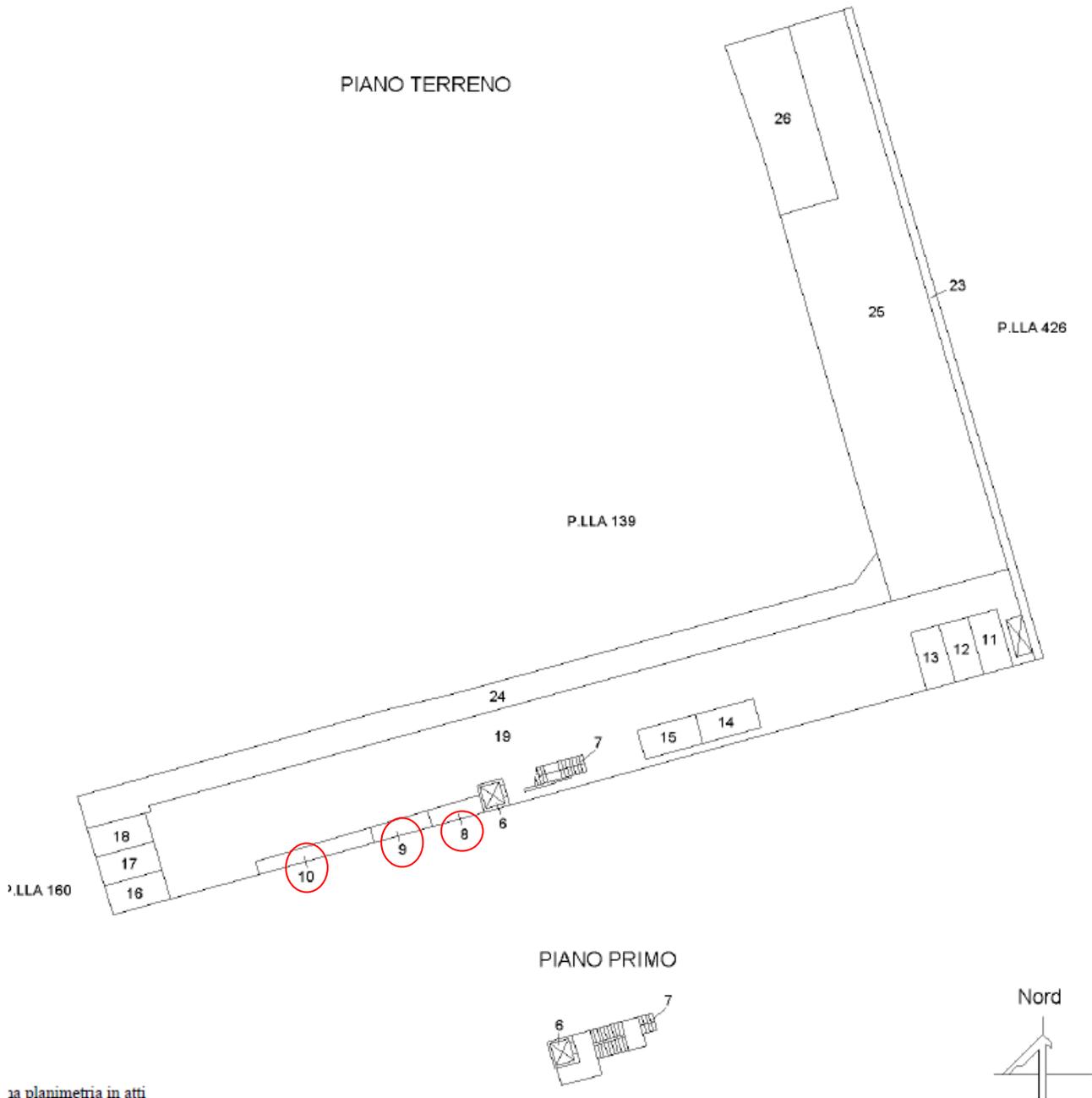
- Intestazione: (C.F.)

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
1	187	429	10	Area urbana	-	17	-	-
2	187	429	8	Area urbana	-	7	-	-
3	187	429	9	Area urbana	-	8		

Trattasi di n.3 porzione di area urbana, che di fatto ognuna di esse è attribuita come resede esclusivo delle u.i.u. poste nel limitrofo Comune di Asciano del foglio 8 p.la 385 e in particolare:



- il sub 10 è di pertinenza del sub 12 P.lla 385 F. 8 Comune di Asciano
- il sub 8 è di pertinenza del sub 8 P.lla 385 F. 8 Comune di Asciano
- il sub 9 è di pertinenza del sub 10 P.lla 385 F. 8 Comune di Asciano



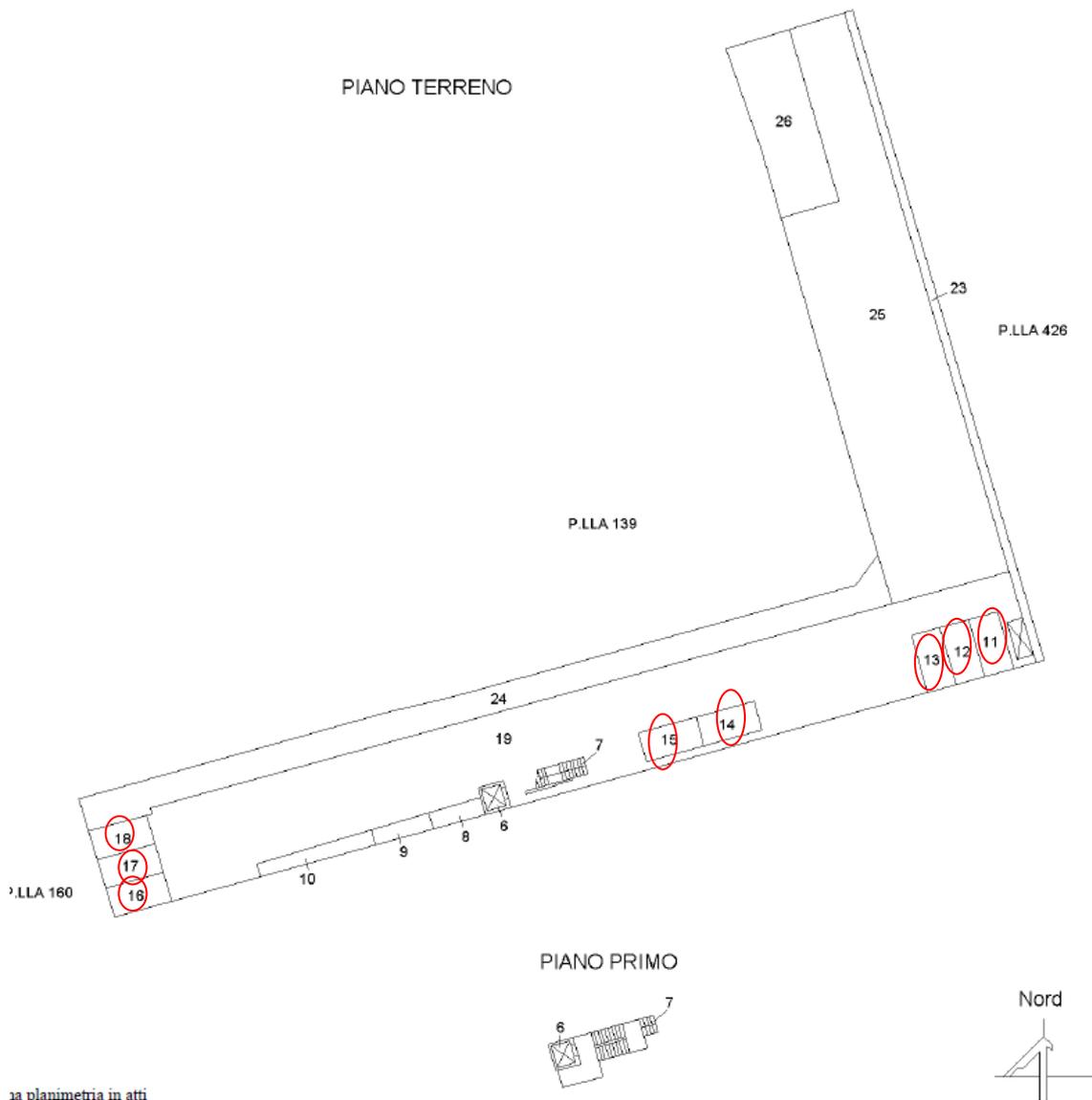
Stralcio elaborato planimetrico con indicazione dei beni in oggetto

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
4 - ignorado con l'E.L. 87/2023	187	429	11	C/6	1	13	13	16,11



5 - pignorato con l'E.I. 87/2023	187	429	12	C/6	1	13	13	16,11
6- ignorato con l'E.I. 87/2023	187	429	13	C/6	1	13	13	16,11
7	187	429	14	C/6	1	13	13	16,11
8	187	429	15	C/6	1	13	13	16,11
9	187	429	16	C/6	1	13	13	16,11
10	187	429	17	C/6	1	13	13	16,11
11	187	429	18	C/6	1	13	13	16,11

Trattasi di n.8 posti auto scoperti di pertinenza delle u.i.u. censite nell'attiguo foglio 8 P.lla 385 del Comune di Asciano.



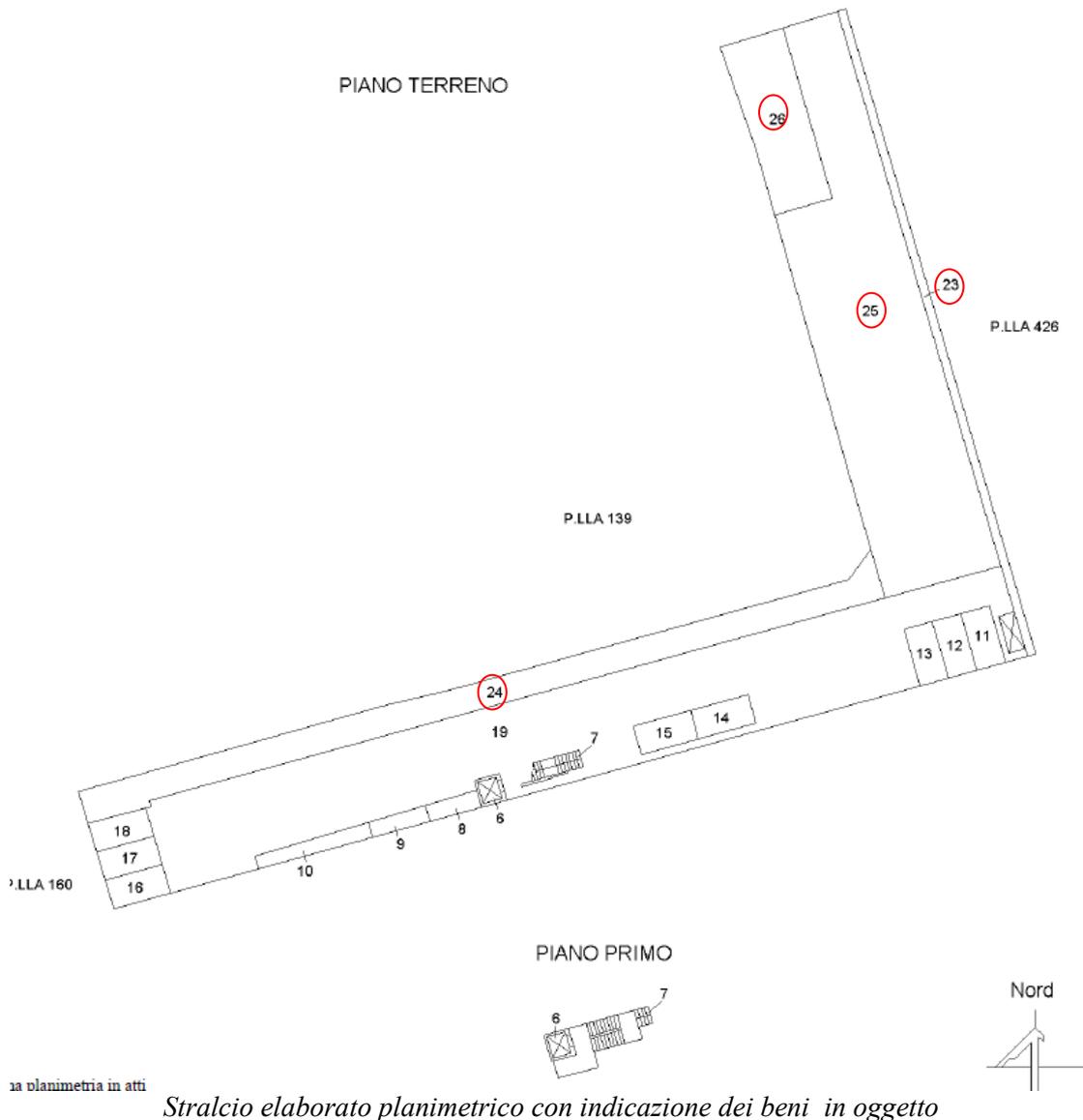
Stralcio elaborato planimetrico con indicazione dei beni in oggetto

BENE	foglio	p.lla	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
12	187	429	24	BCNC AI SUB 8-9-10-11-12- 38-15-16-17-18-19-20 DELLA P.LLA 385 F.8 COMUNE DI ASCIANO (PERCORSO IN GHIAIA)	-	162	-	-
13 - pignorato con l'E.I. 87/2023	187	429	23	BCNC AI SUB 8-9-10-11-12- 38-15-16-17-18-19-20 DELLA P.LLA 385 F.8 COMUNE DI ASCIANO (MARCIAPIEDE)	-	46	-	-
14 - pignorato con l'E.I. 87/2023	187	429	25	BCNC AI SUB 8-9-10-11-12- 38-15-16-17-18-19-20 DELLA P.LLA 385 F.8 COMUNE DI ASCIANO E SUB31-32 P.LLA 139F.187 COMUNE DI CASTELNUOVO B.GA (PERCORSO ASFALTATO)	-	405	-	-
15 - pignorato con l'E.I. 87/2023	187	429	26	BCNC AI SUB 8-9-10-11-12- 38-15-16-17-18-19-20 DELLA P.LLA 385 F.8 COMUNE DI ASCIANO E SUB 31-32 P.LLA 139 F.187 COMUNE DI CASTELNUOVO B.GA (PERCORSO ASFALTATO)	-	75	-	-

Trattasi di BCNC come da variazione catastale eseguita, a seguito di Autorizzazione del G.E., dalla sottoscritta CTU e che di fatto costituiscono la strada di accesso e i limitrofi marciapiedi delle u.i.u. censite nel Foglio 8 P.lla 385 del Comune di Asciano, che di seguito si analizzeranno. Si evidenzia che, nelle tavole grafiche allegate al P. di C. in Sanatoria n.3068 del 10.10.2011, parte dello spazio circoscritto dal sub 20 era dedicato alla reperibilità di n.5 posti auto che di fatto poi sono stati sostituiti/reperiti dai sub 14-15 sopra analizzati.

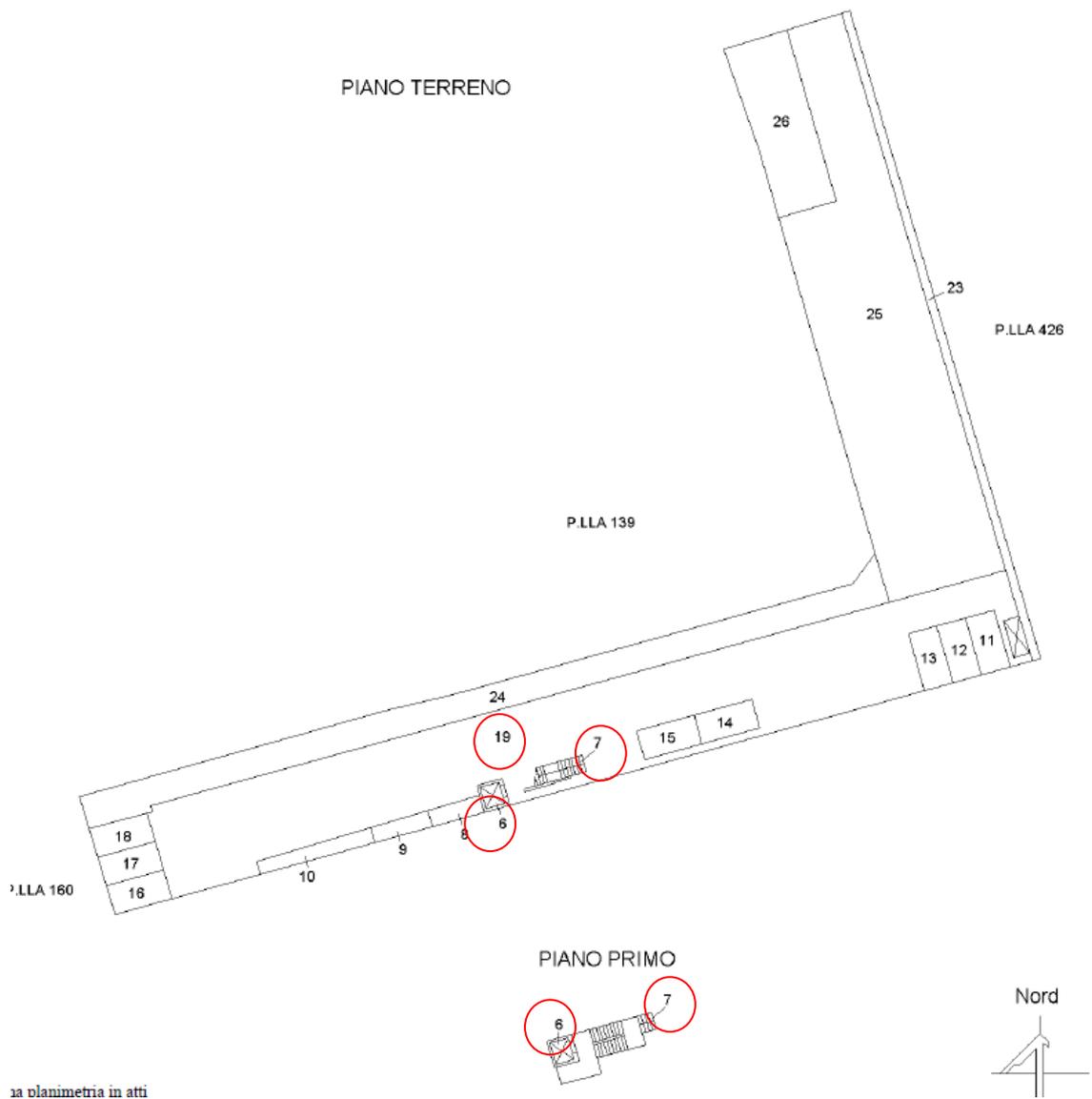


Nota Bene.: i sub 23(ex sub 3) – 25(ex sub 21) e 26 (ex sub 22) e i sub 11-12-13 e parte del sub 19 RIENTRANO DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO della procedura esecutiva N.RGE 87/2023 unito successivamente alla presente procedura.



BENE	foglio	particella	subalterno	categoria
16	187	429	6	BCNC ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20 del Comune di Asciano f.8 p.lla 385 ed ai sub 4-11-18-19-20 della p.lla 139 f.187 del comune di Castelnuovo B.ga (vano ascensore)
17	187	429	7	BCNC ai sub 13-14-15-16-17-18-19-20 del Comune di Asciano f.8 p.lla 385 ed ai sub 4-11-18-19-20 della p.lla 139 f.187 del comune di Castelnuovo B.ga (scala esterna)
18	187	429	19	BCNC ai sub 38-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 Comune di Asciano f.8 p.lla 385 ed ai sub 31-32 della p.lla 139 f.187 del comune di Castelnuovo B.ga (scala esterna)

Trattasi di BCNC si pertinenza ai sub individuati nel foglio 8 p.lla 385 Comune di Asciano, in particolare il sub 6 è il vano ascensore , il sub 7 è il vano scala e il sub 19 il piazzale antistante il fabbricato.



COMUNE DI ASCIANO:

Unità immobiliari urbane poste nel Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45

I beni sotto analizzati fanno parte del capannone ad uso artigianale industriale e commerciale di recente costruzione posto in Asciano – Loc. Casetta zona artigianale civ.45, avente struttura portante in cemento armato del tipo prefabbricato , facciate in pannello prefabbricato di muratura a faccia vista, costituita da ampie superficie vetrate.

Le tramezzature di divisione interna sono realizzate in gasbeton. La scala è realizzata in c.a. con struttura portante a sotto, ed una ringhiera metallica a protezione; l'ascensore posizionato al fianco della scala ha invece un rivestimento in vetro nei lati aperti.



L'accesso al lotto, pedonale e meccanizzato, è situato nella parte nord, utilizzando una strada interna privata di proprietà di terzi (proprietà- p.lla 139 sub 10) che immette nella via B. Peruzzi- Comune di Castelnuovo Berardenga.

L'immobile dispone di attingimento dall'acquedotto comunale e dalle pubbliche reti di distribuzione.

DATI CATASTALI

bene	foglio	particella	subalterno	categoria	class e	Consistenz a (mq)	Sup.catastal e (mq)	Rendita	
1	8	385	8	C/2	7	39	43	126,89	
	8	385	25		-	-	-	-	
2	8	385	9	C/2	7	39	43	126,89	
3	8	385	10	C/2	7	39	45	126,89	
	8	385	26		-	-	-	-	
4	8	385	11	C/2	7	39	43	126,89	
5	8	385	12	C/2	7	158	172	514,08	
	8	385	27		-	-	-	-	
6	8	385	38	C/3	3	490	590	1.391,85	
	8	385	7		-	-	-	-	
7	8	385	28	C/6	1	12	12	15,49	
8	8	385	29	POSTO AUTO SCOPERTO					
9	8	385	30	C/6	1	12	12	15,49	
10	8	385	31	C/6	1	12	12	15,49	
11	8	385	32	C/6	1	12	12	15,49	
12	8	385	33	C/6	1	12	12	15,49	
13	8	385	34	C/6	1	12	12	15,49	
14	8	385	35	C/6	1	12	12	15,49	
15	8	385	36	C/6	1	12	12	15,49	
16	8	385	13	A/10	U	3 vani	78	712,71	
17	8	385	14	A/10	U	4 vani	84	950,28	
18	8	385	15	A/10	U	4 vani	97	950,28	
	8	385	1-2-3	-	-	-	-	-	
19	8	385	16	A/10	U	3,5 vani	77	831,50	
20	8	385	17	A/10	U	10,5 vani	239	2.494,49	
21	8	385	18	A/10	U	4 vani	84	950,28	
22	8	385	19	A/10	U	3,5 vani	77	831,50	
23	8	385	20	A/10	U	3 vani	60	712,71	
24	8	385	21	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 13,14,15,16,17,18,19,20 (CORRIDOIO)					
25	8	385	22	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 9,11,12 (AREA ASFALTATA)					
26	8	385	23	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 38,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 (PERCORSO ASFALTATO)					
27	8	385	24	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 38,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 ED AI SUB. 4,11,18,19,20 DELLA P.LLA 139 FOGLIO 187 DEL COMUNE DI CASTELNUOVO B.GA (PERCORSO ASFALTATO)					
28	8	385	37	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 18, 19 E 20 (PERCORSO ASFALTATO)					

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
1	8	385	8	C/2	7	39	43	126,89



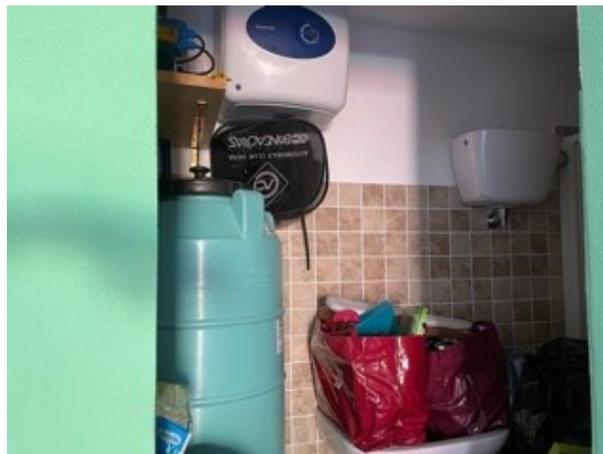
	8	385	25		-	-	-	-
--	---	-----	----	--	---	---	---	---

Magazzino posto al piano terreno di più ampio fabbricato con annesso porzione di resede ad uso esclusivo sub 25 che di fatto si configura nel marciapiede antistante l'accesso.

Bene composto da unico ambiente con annesso locale w.c., è dotato di accesso carrabile, pavimentazione in ceramica e bagno completo di sanitari. Autonomo d'impianto idrico ed elettrico. È di pertinenza esclusiva del magazzino anche il sub 8 p.lla 429 f.187 del Comune di Castelnuovo B.ga.

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione :

- *dichiarazione conformità impianto elettrico.*



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n° vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Raggiagliata mq	altezza
1	Magazzino	35.31	38.72	100%	38.72	h.5.38*
2	W.C.	2.95	3.48	100%	3,48	h.2.41*
3	Resede	7.33	<i>7.33 x 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.</i>		1,00	
4	Resede sub 8 p.lla 429 f.187 comune Castelnuovo B.ga	7	<i>7 x 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.</i>		1,05	
Tot.					44,00	

**I comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014*

CONFINI: stessa proprietà eseguita su tutti i lati



ESPOSIZIONE: Nord

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinarie

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
2	8	385	9	C/2	7	39	43	126,89

Magazzino posto al piano terreno di più ampio fabbricato con accesso dal retro. Caratterizzato da unico ambiente oltre w.c. Dotato di accesso carrabile, pavimentazione in ceramica e bagno sprovvisto di sanitari. A detta dell'occupante, identificato nel signor, l'impianto elettrico non è stato ancora terminato, mentre quello idrico è stato, ad oggi, soltanto predisposto.

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione :

- *dichiarazione conformità impianto elettrico.*



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n°vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Raggiugliata mq	altezza
1	Magazzino	35.65	38.83	100%	38.83	h.5.37*
2	W.C.	2.65	3.25	100%	3,25	h.2.40
Tot.					42.00	

**I comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014*

CONFINI: stessa proprietà esecutata su tutti i lati

ESPOSIZIONE: Sud

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinarie



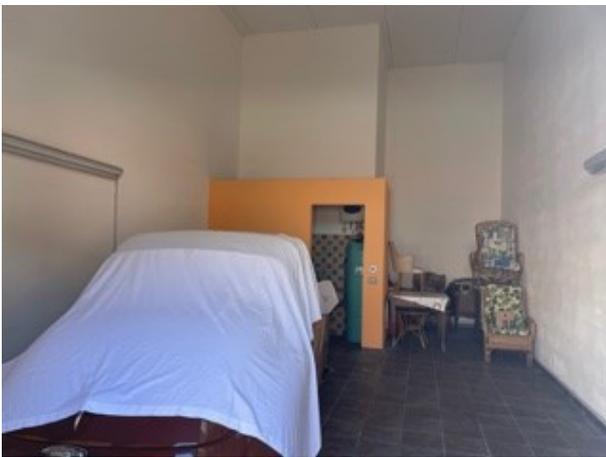
BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
3	8	385	10	C/2	7	39	45	126,89
	8	385	26		-	-	-	-

Magazzino posto al piano terreno di più ampio fabbricato con annesso porzione di resede ad uso esclusivo sub 26 che di fatto si configura nella marciapiede antistante l'accesso.

Bene composto da unico ambiente con annesso locale w.c., è dotato di accesso carrabile, pavimentazione in ceramica e bagno completo di sanitari. Autonomo di impianto idrico ed elettrico. È di pertinenza esclusiva del magazzino anche il sub 9 p.lla 429 f.187 del Comune di Castelnuovo B.ga.

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione :

- *dichiarazione conformità impianto elettrico.*



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n° vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	altezza
1	Magazzino	35.31	38.69	100%	38.69	h.5.36*
2	W.C.	2.95	3.45	100%	3.45	h.2.40
3	resede	7.26	7,26 x 15% <i>area esterna scoperta carrabile: 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.</i>		1.00	
4	Resede sub 9 p.lla 429 f.187 comune Castelnuovo B.ga	8,00	8 x 15% <i>area esterna scoperta carrabile: 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.</i>		1,2	
Tot.					44,00	



**1 comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014*

CONFINI: stessa proprietà esecutata su tutti i lati

ESPOSIZIONE: Nord

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinarie

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
4	8	385	11	C/2	7	39	43	126,89

Magazzino posto al piano terreno di più ampio fabbricato, con accesso dal retro.

Bene composto da unico ambiente dotato di accesso carrabile e pavimentazione in ceramica. Presente solo impianto elettrico autonomo, ancorché incompleto. È presente un soppalco che a detta dell'occupante è abusivo e perciò provvederà a rimuoverlo poiché non parte integrante del bene essendo realizzato illecitamente e senza appoggi fissi (amovibile).



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n°vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguaglio	S.C Ragguagliata mq	altezza
1	Magazzino	38.66	41,78	100%	41,78	h.5.36
Tot.					42.00	

CONFINI: stessa proprietà esecutata su tutti i lati

ESPOSIZIONE: sud

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinarie



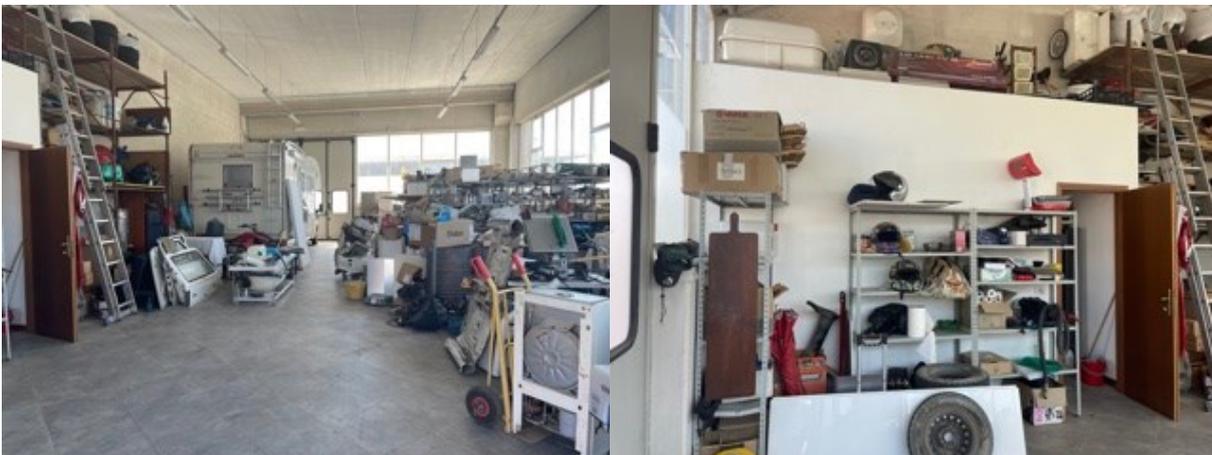
BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
5	8	385	12	C/2	7	158	172	514,08
	8	385	27		-	-	-	-

Magazzino posto al piano terreno di più ampio fabbricato, provvisto di due accessi carrabili, fronte e retro. Bene composto da un unico grande ambiente oltre w.c. con anti bagno e porzione di resede esclusiva sub 27 che di fatto si configura nel marciapiede antistante l'accesso Nord. Fa parte della consistenza anche il sub 10 della limitrofa p.lla 429 f.187 del Comune di Castelnuovo B.ga .

Il bene è dotato di impianto idrico ed elettrico non indipendenti, ma comuni con il sub 14 (ufficio al p.1).

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione, inerenti anche al sub 14 :

- Attestazione di Conformità depositato in data 07/08/2014 Prot.7857;
- Ape, scaduto il 11/10/2021;
- dichiarazione conformità impianto elettrico;
- Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico.



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n°vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	altezza
--------	--------------	------------	------------	--------------------	--------------------------	---------



1	Magazzino	159.60	168,00	100%	168,00	h.5.37 *
2	w.c	5.00	6.08	100%	6,08	
3	resede	17,50	17,50 x 15% <i>area esterna scoperta carrabile: 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.</i>		2.60	
4	Sub 10 p.lla 429 f.187 comune Castelnuovo B.ga	17,00	17,00 x 15% <i>area esterna scoperta carrabile: 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.</i>		2,55	
Tot.					179.00	

**1 comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014*

CONFINI: stessa proprietà eseguita su tutti i lati

ESPOSIZIONE: Nord, Sud, Ovest

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinarie

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
6	8	385	38	C/3	3	490	590	1.391,85
	8	385	7		-	-	-	-

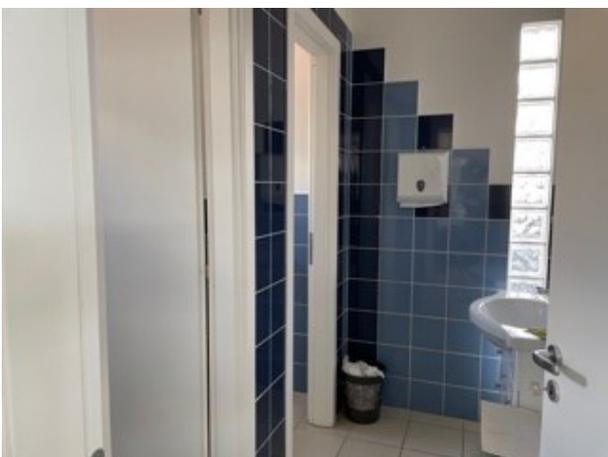
Bene posto in Asciano – Loc. Zona Artigianale Casetta nc. 45 . Trattasi di laboratorio al piano terreno di più ampio fabbricato composto da grande ambiente principale, sala d’attesa e bagni suddivisi tra il pubblico e quelli del personale. Fa parte della consistenza anche il sub 7- piazzale asfaltato * circostante il laboratorio. È presente l’impianto idrico ed elettrico. Il tutto in condizioni di manutenzione ordinarie. Si evidenzia che dalle vetrate, a detta dell’attuale occupante, in caso di precipitazioni atmosferiche, penetrerebbe acqua all’interno.

Per tale bene sono state depositate le sottostanti attestazione :

- *Attestazione di Conformità depositato in data 03/05/2016 Prot.5066)*
- *Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico*

* all’interno degli elaborati grafici di progetto in variante di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n.3068 del 10.10.2011 parte di detto piazzale (295 mq) è rappresentato con pavimentazione permeabile in ghiaia poiché rientrava nel calcolo delle superfici ai fini del soddisfacimento della Superficie Permeabile.







DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n°vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggugliata mq	altezza
1	Laboratorio	483.37	485	100%	485	h.5.37
2	Sala d'attesa e w.c.	26.03	27	100%	27	
3	resede	Resede 850 mq	509 x 15% = 76,35 341 x 2%= 6,82		83,00	



			area esterna scoperta carrabile: 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.		
Tot. parziale				595,00	

*I comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014

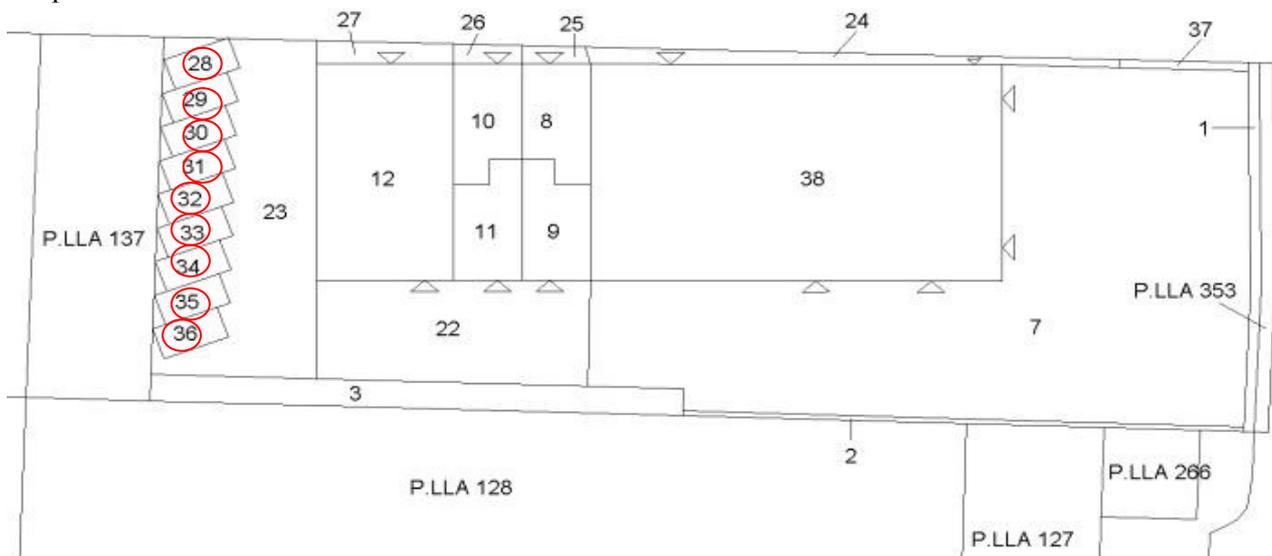
CONFINI: stessa proprietà eseguita su più lati, salvo se altri

ESPOSIZIONE: Nord, Est, Sud

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinarie

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
7	8	385	28	C/6	1	12	12	15,49
8	8	385	29	C/6	1	12	12	15,49
9	8	385	30	C/6	1	12	12	15,49
10	8	385	31	C/6	1	12	12	15,49
11	8	385	32	C/6	1	12	12	15,49
12	8	385	33	C/6	1	12	12	15,49
13	8	385	34	C/6	1	12	12	15,49
14	8	385	35	C/6	1	12	12	15,49
15	8	385	36	C/6	1	12	12	15,49

Trattasi di n. 9 posti auto scoperti, rappresentati a spina di pesce nell'elaborato planimetrico e che di seguito si riporta.



Stralcio elaborato planimetrico



BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
16	8	385	13	A/10	U	3 vani	78	712,71
17	8	385	14	A/10	U	4 vani	84	950,28

Uffici per i quali è necessario specificare che gli stessi sono già pignorati nell'esecuzione immobiliare sub n.59/2013, e in particolare il sub 13, essendo già stato oggetto di aggiudicazione, in sede di accesso congiunto con l'IVG ci si è astenuti dal visionare tale bene.

Il sub 14 – ufficio posto al piano primo con accesso da scala esterna e corridoio coperto (entrambi a comune), risulta composto da unico grande ambiente con relativo bagno e anti bagno. Il bene è dotato di impianto di condizionamento dell'aria ed impianto idraulico ed elettrico, indipendenti ma comuni con il magazzino sottostante (sub 12). Il tutto in condizioni di conservazione e di manutenzione ordinarie, salve infiltrazione dalla copertura.

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione, inerenti anche al sub 12 :

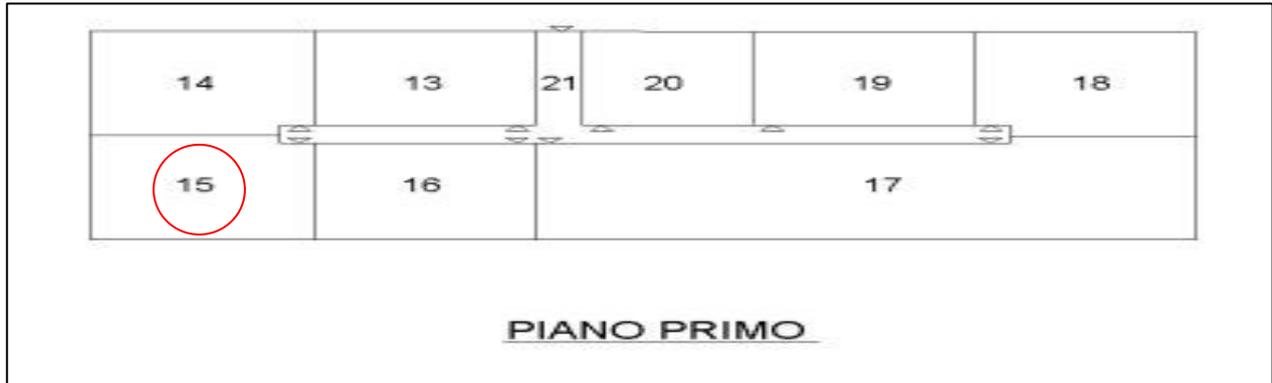
- Attestazione di Conformità depositato in data 07/08/2014 Prot.7857;
- Ape, scaduto il 11/10/2021;
- dichiarazione conformità impianto elettrico;
- Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico.

N.B. anch'esso oggetto di aggiudicazione con Decreto di Trasferimento Immobili n.6885.1/2022 Reparto PI di Siena in atti dal 01.10.2022

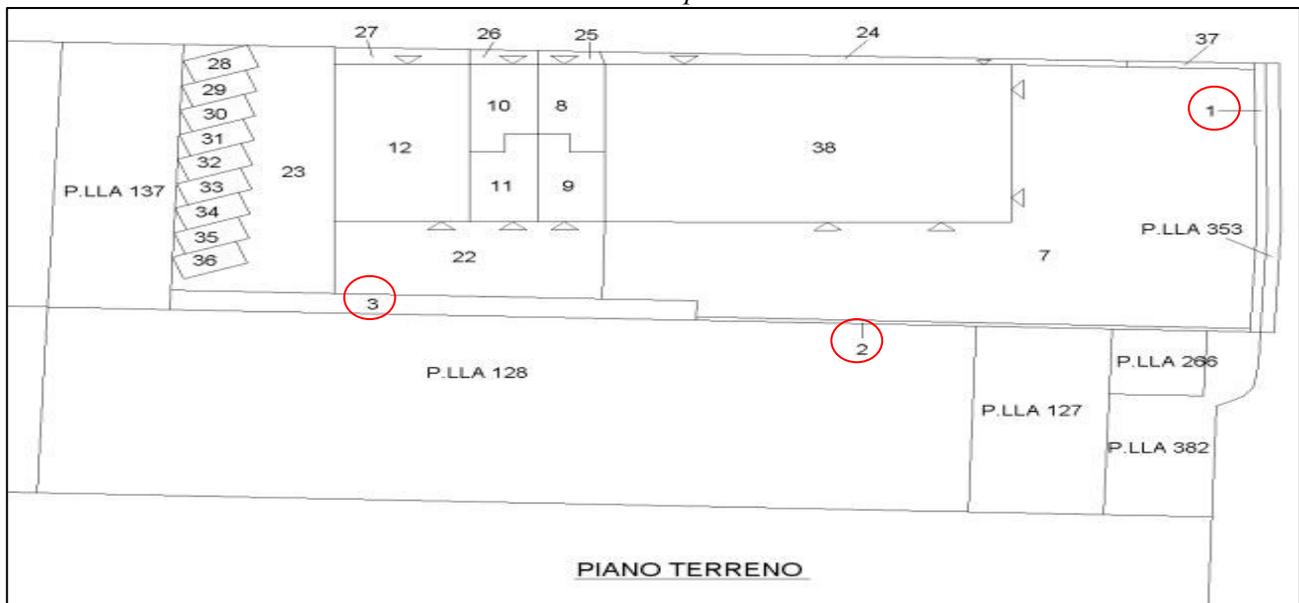
BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
18	8	385	15	A/10	U	4 vani	97	950,28
	8	385	1-2-3	-	-	-	-	-



Locale al grezzo , posto al piano primo, con destinazione d'uso ufficio, caratterizzato da unico ambiente con accesso da corridoio comune. Sono di pertinenza esclusiva dell'ufficio anche i sub 1 – 2 e 3, che di fatto si configurano come relitti di porzioni di resede asfaltato, posti al piano terreno.



Stralcio elaborato planimetrico



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:



n° vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	altezza
1	Ufficio	77,27	82,62	100%	82,62	h.3,41*
2	Relitto di Resede sub 1	24,42	129x 2%= 2,58 <i>area esterna scoperta carrabile: 15% fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%;</i>		2,58	
3	Relitto di Resede sub 2	19,12				
4	Relitto di Resede sub 3	85,49				
Tot. parziale					85	

* altezza non definitiva poiché locale al grezzo delle opere di rifinitura

CONFINI: stessa proprietà eseguita su più lati, parti comuni, salvo se altri

ESPOSIZIONE: Sud- Ovest

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: al grezzo delle opere di finitura

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
19	8	385	16	A/10	U	3,5 vani	77	831,50

Ufficio al piano primo, con accesso da scala esterna e corridoio coperto (entrambi a comune): caratterizzato ad due ambienti principali oltre bagno e anti bagno. È dotato di impianto elettrico ed idrico, oltre a quello di condizionamento.



Stralcio elaborato planimetrico





DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n° vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiugliata mq	altezza
1	ingresso	24,32	26,51	100%	26,51	h.2,74
2	Ufficio	39,45	42,35	100%	42,35	
3	w.c. e Anti bagno	6,31	7,33	100%	7,33	
Tot. parziale					76,00	

**1 comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014*

CONFINI: stessa proprietà esecutata su più lati, parti comuni, salvo se altri

ESPOSIZIONE: Sud

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinario

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita

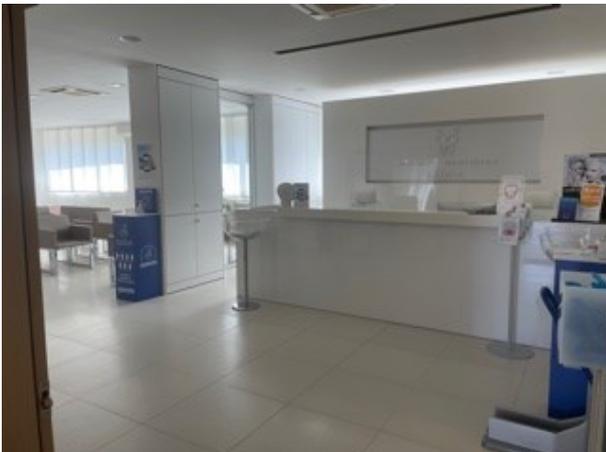


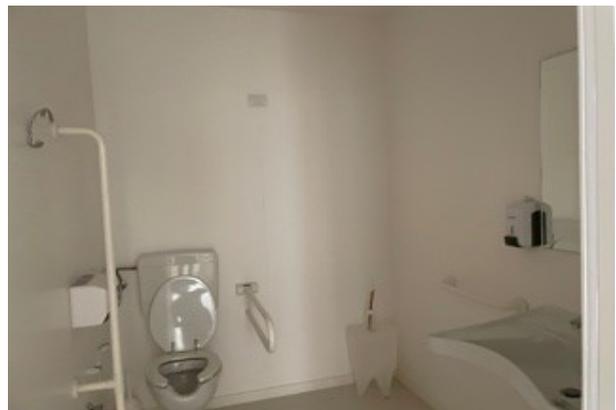
20	8	385	17	A/10	U	10,5 vani	239	2.494,49
----	---	-----	----	------	---	-----------	-----	----------

Locali ad uso ufficio , posto al piano primo con doppio accesso da corridoio comune, composto da sala d'attesa con accoglienza, disimpegno, 8 vani, sala impianti, due bagni e ripostigli, oltre a contatori degli impianti elettrico e idrico e macchinari per l'azionamento dell'aria condizionata a servizio anche del subalterno 13, già venduto in seno all'esecuzione sub n.59/2013 lotto 1 R.G.E.

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione :

- *Attestazione di Conformità depositato in data 17/06/2014 Prot.5677;*
- *Ape , scaduto il 11/10/2021;*
- *dichiarazione conformità impianto elettrico;*
- *Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico.*





DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n° vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiugliata mq	altezza
1	Uffici e accessori diretti	218	240	100%	240	h.2,68

**1 comma 1 dell'art 34 bis DPR 380/2001 e art.198 c.1 L.R. 65.2014*

CONFINI: stessa proprietà esecutata, parti comuni, affaccio, salvo se altri

ESPOSIZIONE: Sud , est

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinario

BENE	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
21	8	385	18	A/10	U	4 vani	84	950,28
22	8	385	19	A/10	U	3,5 vani	77	831,50
23	8	385	20	A/10	U	3 vani	60	712,71

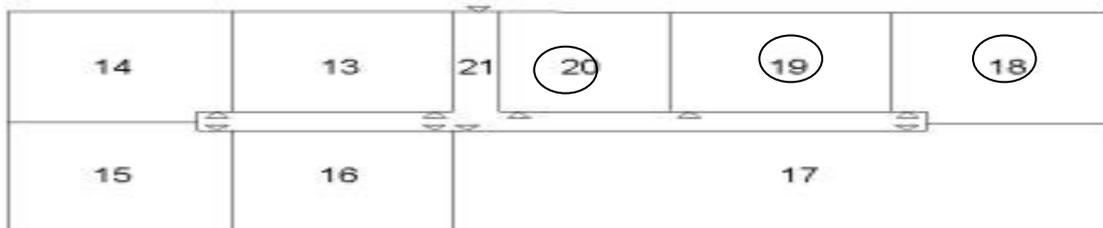
Trattasi di n.3 uffici posti al piano primo con accesso da scala esterna e corridoio a comune.

L'ufficio di cui al subalterno 18 – l'unico in cui lo stato dei lavori è quasi del tutto terminato- è composto da loc. principali, archivio, ingresso e bagno con a.b., ma privo di porte e provvisto di impianto elettrico funzionante, mentre quello idrico e di condizionamento dell'aria non sono funzionanti .

I sub 19 e 20 sono caratterizzati, entrambi, da unico grande ambiente oltre bagno e relativo a.b. sono allo stato grezzo, privi di impianti.

Tutti e tre gli uffici, attigui l'uno all'altro, sono autonomi di accesso, ma impiantisticamente sarebbero predisposti per essere a comune tra tutti e 3, come riferisce l'occupante signori.

Presentano infiltrazioni dalla copertura, come riferito dall'occupante.



PIANO PRIMO



SUB 20



SUB 19



SUB 18



DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n° vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiagliata mq	altezza
1	ingresso	14,12	15,33	100%	15,33	
2	Ufficio	13,15	15,13	100%	15,13	
3	Ufficio	18,68	22,17	100%	22,17	2,75
4	Ufficio	17,01	19,04	100%	19,04	
5	Archivio	7,19	8,00	100%	8,00	
6	a.b.	2,10	2,50	100%	2,50	
7	Bagno	2,70	3,59	100%	3,59	
Tot					85,76	
9	Ufficio	65,16	70,61	100%	70,61	3,23*
10	a.b.	2,07	2,40	100%	2,40	
11	Bagno	2,71	3,52	100%	3,52	
Tot.					76,53	
13	Ufficio	48,72	52,85	100%	52,85	3,22*
14	a.b.	1,90	2,30	100%	2,30	
15	Bagno	2,49	3,28	100%	3,28	
Tot.					58,43	
Totale					221,00	

* altezza non definitiva poiché locale al grezzo delle opere di rifinitura

CONFINI: stessa proprietà eseguita, parti comuni, affaccio, salvo se altri

ESPOSIZIONE: nord , Est

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinario

BENE	foglio	particella	Subalterno	categoria
24	8	385	21	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 13,14,15,16,17,18,19,20 (CORRIDOIO)
25	8	385	22	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 9,11,12 (AREA ASFALTATA)
26	8	385	23	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 38,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 (PERCORSO ASFALTATO)
27	8	385	24	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.



				38,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 ED AI SUB. 4,11,18,19,20 DELLA P.LLA 139 FOGLIO 187 DEL COMUNE DI CASTELNUOVO B.GA (PERCORSO ASFALTATO)
28	8	385	37	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 18, 19 E 20 (PERCORSO ASFALTATO)

Trattasi di beni comuni non censibili di pertinenza alle u.i.u. sopra descritte.

Si pone l'attenzione al sub 24 – attribuito come BCNC anche alle limitrofe altre proprietà della società esecutata poste nel comune di Castelnuovo B.ga.

Mentre il sub 37, porzione di percorso asfaltato, è attribuito come BCNC solamente a determinati subalterni.

COMUNE DI ASCIANO:

Unità immobiliari urbane poste nel Comune di Asciano - loc. Arbia – angolo tra Via Sardegna e Via Sicilia

I beni sotto analizzati fanno parte di fabbricato di recente costruzione posto in Asciano – Loc. Arbia, avente struttura portante in telaio di cemento armato, tamponamenti esterni in mattoni di laterizio faccia vista, coperture del tipo a capanna ed a padiglione, con manto di copertura in tegole e coppi di laterizio. Dispositivi di oscuramento delle finestre e delle porta-finestre con persiane alla toscana. I percorsi pedonali di accesso alle abitazioni sono distinti da quelli veicolari per i locali garages. Detti percorsi sono definiti da muretti di altezza variabili delimitanti i resedi privati e adeguatamente illuminati sia con corpi illuminanti a parete, che su palo.

DATI ACTASTALI

u.i.u.	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (vani)	Sup.catastale (mq)	Rendita
n.1	30	86	113	A/3	u	2,5	54	206,58
	30	86	117	-	-	-	-	-
	30	86	120					
n.2	30	86	76	A/3	U	6	103	495,80
	30	86	77					
n.3	30	86	75	C/6	3	19 MQ	21	35,33
n.4	30	86	111	C/6	4	12 MQ	14	26,03
n.5	30	86	84	C/6	1	9 MQ	9	11,62
n.6	30	86	89	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.7	30	86	90	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.8	30	86	91	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.9	30	86	137	C/6	1	14 MQ	14	18,08
n.10	30	86	141	C/6	1	11 MQ	11	14,20
n.11	30	86	142	C/6	1	11 MQ	11	14,20
n.12	30	86	146	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.13	30	86	147	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.14	30	86	148	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.15	30	35	2	A/2	3	5,5	-	610,71
n.16	30	35	5	A/2	3	5	91	555,19



BENI	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
1	30	86	113	A/3	u	2,5	54	206,58
	30	86	117	-	-	-	-	-
	30	86	120					
4	30	86	111	C/6	4	12 MQ	14	26,03

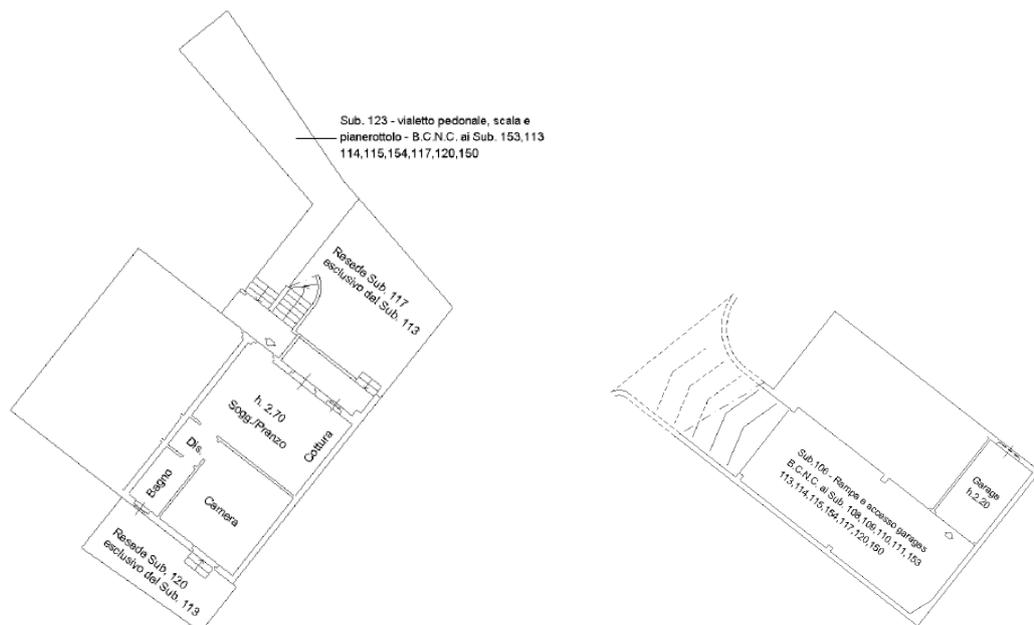
Via Sardegna n.1

Trattasi di unità abitativa di n.2 vani principali oltre accessori posta al piano terreno rialzato con annesso, come pertinenza esclusiva, due porzioni di resede (sub 117 e sub 120). E' di pertinenza anche il garage posto al piano S1 identificato dal sub 111.

All'appartamento si accede mediante percorso del vialetto condominiale con accesso dal cancello condominiale posto in Via Sardegna n.1. E' caratterizzato da : ing/soggiorno/pranzo con punto K, disimpegno, camera e bagno, oltre terrazza e due resedi. È provvista di caldaia a metano posta esternamente nella terrazza. Infissi esterni in legno a vetro doppio e persiane esterne.

Il garage è accessibile mediante percorso della rampa condominiale identificata dal sub 106. Caratterizzato da unico vano con porta basculante. All'interno è ubicato l'autoclave di pertinenza dell'appartamento. Presenta in parete tracce d'infiltrazioni d'acqua.

Stralcio planimetrie catstali



Documentazione fotografica





DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n° vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiugliata mq	altezza
1	Ingresso/soggiorno/ cottura	21,58	25,00	100%	25,00	h.2,72
2	disimpegno	2,23	2,69	100%	2,69	
3	camera	14,42	17,02	100%	17,02	
4	bagno	3,30	4,20	100%	4,20	
5	Terrazza	4,61	4,90	35%	1,70	
6	Resede sub 117	27,25	41,70	41,70 x 15 % fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.	6,25	
7	Resede sub 120	14,45				
8	Garage	12,07	14,40	50%	7,20	H 2,21
Totale					64,06	

CONFINI: stessa proprietà esecutata, parti comuni, in aderenza con altra u.i.u, salvo se altri

ESPOSIZIONE: nord , sud

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinario

BENI	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
n.2	30	86	76	A/3	U	6	103	495,80
	30	86	77					
n.3	30	86	75	C/6	3	19 MQ	21	35,33

Via Sicilia n.24

Trattasi di unità abitativa di n.4 vani principali oltre accessori posta al piano primo e secondo con annesso, come pertinenza esclusiva, vialetto e scala esterna (sub 77) . E' di pertinenza anche il garage posto al piano S1 identificato dal sub 75.

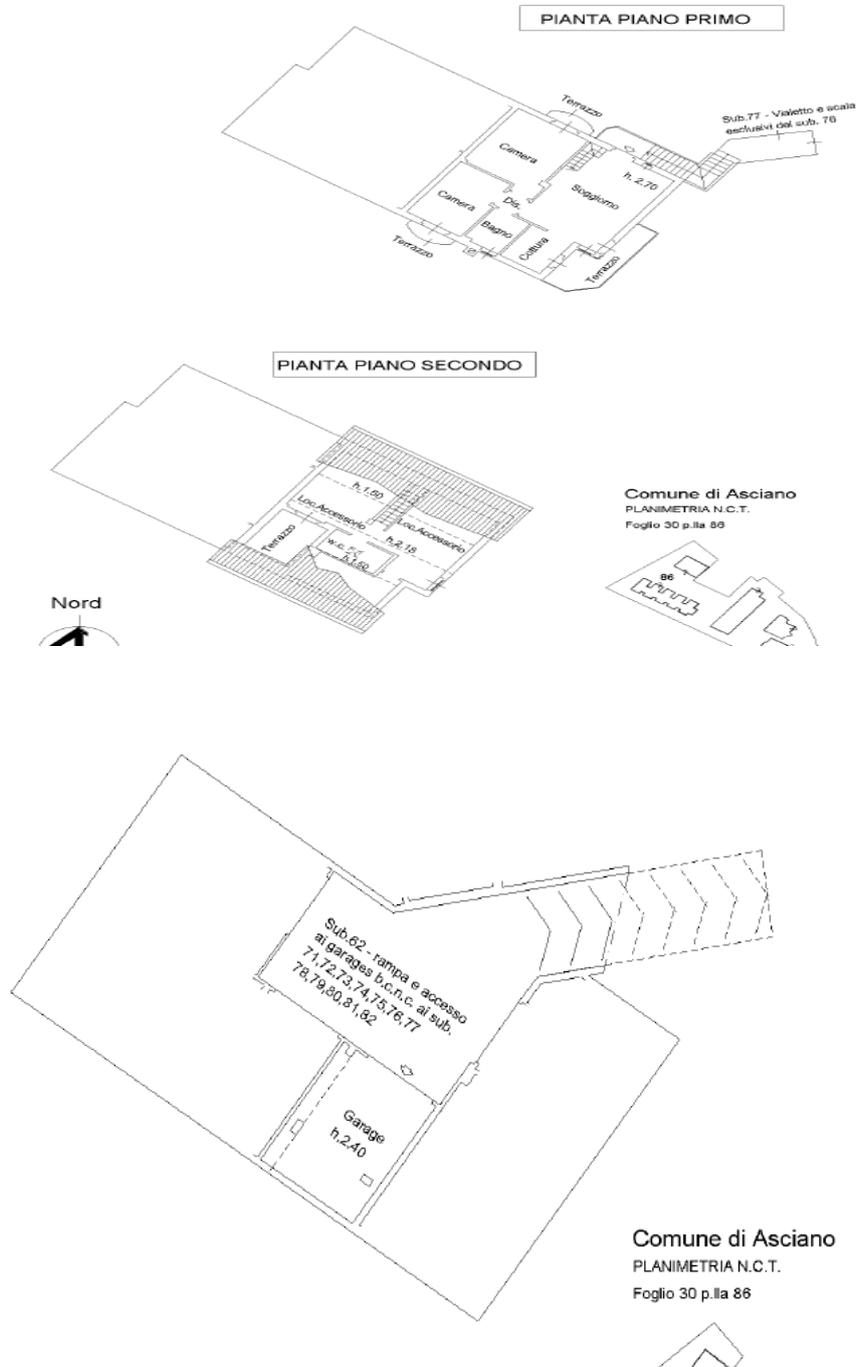
All'appartamento si accede mediante percorso esterno, caratterizzato da vialetto e rampa di scale esterna, con ingresso nella proprietà privata da cancello pedonale posto al p.terra. E' caratterizzato da : ingresso/soggiorno/pranzo , cottura , disimpegno, n.2 camera, bagno e n.3 terrazze al p.primo; mediante scala



interna si accede al p. secondo composto da: 2 loc. accessori, w.c., sottotetto e terrazza a tasca . È provvista di caldaia a metano posta internamente nel locale sottotetto. Infissi esterni in legno a vetro doppio e persiane esterne.

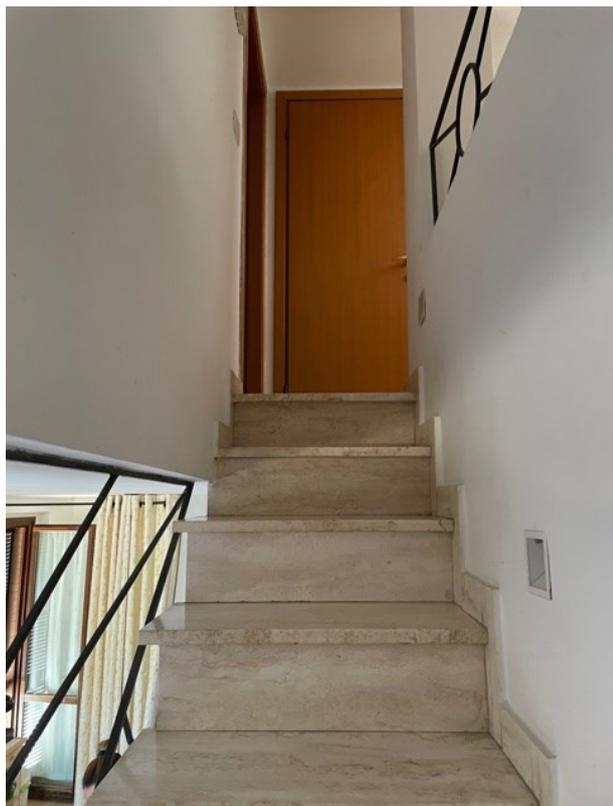
Il garage è accessibile mediante percorso della rampa condominiale identificata dal sub 62. Caratterizzato da unico vano con porta basculante. All'interno è ubicato l'autoclave di pertinenza dell'appartamento.

Stralcio planimetrie castali



Documentazione fotografica







DATI TECNICI: Premesso che le superfici rilevate sono state rapportate a superfici convenzionali al fine di renderle omogenee e il loro calcolo è stato determinato dai supporti cartacei a disposizione (planimetrie catastali) con l'ausilio di misure rilevate sul posto, è così distinta:

n° vano	Destinazione	S.N. mq	S.C. mq	Coeff.di ragguglio	S.C Raggiuagliata mq	altezza
1	Ingresso/soggiorno	21,02	26,40	100%	26,40	h.2,72
2	cottura	4,60	6,19	100%	6,19	
3	Disimpegno	1,17	1,44	100%	1,44	
4	Camera	9,83	11,80	100%	11,80	
5	Camera	14,37	16,51	100%	16,51	
6	Bagno	3,96	4,94	100%	4,94	
7	n.5 terrazze	7,00 + 1,17 + 7,21 + 1,19 + 6,36	22,93	25 %	5,73	
8	Loc. accessori sottotetto	42,72	55,37	35 %	19,40	Hm <2,40
9	Resede	5,20		5,20 x 15 % fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.	0,78	
10	Garage	18,80	21,70	50%	10,85	H 2,40
Totale					104,00	

CONFINI: affaccio su tre lati, altre u.i.u.

ESPOSIZIONE: est- sud- ovest

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinario

BENI	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
n.5	30	86	84	C/6	1	9 MQ	9	11,62
n.6	30	86	89	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.7	30	86	90	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.8	30	86	91	C/6	1	12 MQ	12	15,49
n.9	30	86	137	C/6	1	14 MQ	14	18,08
n.10	30	86	141	C/6	1	11 MQ	11	14,20



n.11	30	86	142	C/6	1	11 MQ	11	14,20
n.12	30	86	146	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.13	30	86	147	C/6	1	10 MQ	10	12,91
n.14	30	86	148	C/6	1	10 MQ	10	12,91

Trattasi di n. 10 posti auto collocati lungo il perimetro esterno del complesso residenziale, di cui n.6 ubicati al margine della strada di Via Sicilia, gli altri 4 lungo il margine di Via Sardegna. Strade queste ad oggi ancora intestate alla società esecutata poiché il Comune non ha ancora provveduto all'acquisizione.



BENI	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	Consistenza (mq)	Sup.catastale (mq)	Rendita
n.15	30	35	2	A/2	3	5,5	-	610,71
n.16	30	35	5	A/2	3	5	91	555,19

Trattasi di fatto di scheletro di struttura in c.a. per costruzione di n.2 unità abitative, come da P. di C. n.2363 rilasciato il 03.12.2008, da realizzare in un lotto edificabile di completamento.





QUESITO N.8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

se i dati indicati in pignoramento, ancorché erronei, consentano comunque l'individuazione del bene;

se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, abbiano in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

Si specifica che l'Atto di Pignoramento riporta le vecchie intestazioni catastali dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, in parte rimasti invariate e altre completamente mutate sia di identificativo che di categoria. Inoltre, l'atto di pignoramento riporta anche u.i.u. ad oggi non più di proprietà di, ma divenute di proprietà di terzi , a seguito di atti di compravendita.



Si evidenzia che la prima Nota di Trascrizione di Pignoramento, datata 14/01/2021, era carente di n.2 unità immobiliari riportate nell'atto di Pignoramento e citate nella Relazione Notarile. Successivamente è stata depositata Trascrizione di Pignoramento in rettifica del 03/08/2021, integrata dalle unità immobiliari mancanti.

In merito alla specifica della continuità storica catastale si rimanda alla lettura della risposta al quesito n.2.

QUESITO 9)

proceda, previa segnalazione al creditore procedente e autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario; tali attività dovranno essere effettuate soltanto nel caso in cui non siano necessari titoli abilitativi;

ESITO DEI SOPRALLUOGHI

Si riassume di seguito l'esito dei sopralluoghi effettuati sul posto al fine di pronunciarsi di seguito in merito alla conformità catastale delle planimetrie attualmente in atti.

Comune di Castelnuovo Berardenga – Catasto Fabbricati

- Bene 1: Foglio 187 p.la 139 Sub 26

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale NON corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, poiché non sono rappresentati una parete divisoria interna al loc. deposito, realizzazione e tamponatura di un vano porta che mette in comunicazione il bene con l'attigua proprietà di terzi / stessa proprietà eseguita e realizzazione finestra all'interno del w.c.

- Bene 2: Foglio 187 p.la 139 Sub 24-33

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo eccetto la rappresentazione, errata poiché sanato urbanisticamente e inesistente di fatto, di un vano porta, che serviva a collegare l'unità in questione con il Bene 1 di cui sopra, oltre la presenza di incongruenze, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne. In merito alla delimitazione del resede esterno di pertinenza esclusiva si rimanda alla lettura della risposta al quesito n.7 inerente al bene in questione.

- Bene 3: Foglio 187 p.la 139 Sub 28-23-29-30

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale NON corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, poiché sono presenti difformità circa l'incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne, realizzazione di spallette interne, realizzazione pareti in cartongesso, apertura e chiusura vani porta interni, realizzazione w.c. all'interno di loc. ripostiglio, oltre alla realizzazione di un loc. tecnico esterno per alloggiamento della caldaia

- Bene 4: Foglio 187 p.la 139 Sub 31-32

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale e l'attribuzione della categoria catastale C/2 anziché C/7 (risulta in contrasto con quanto urbanisticamente è legittimato) NON corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, poiché sono presenti difformità circa la tamponatura completa di una delle due tettoie con pannelli di lamiera, oltre all'incongruenza sulle altezze interne.



- Bene 5: Foglio 187 p.lla 429 Sub 10
- Bene 6: Foglio 187 p.lla 429 Sub 8
- Bene 7: Foglio 187 p.lla 429 Sub 9
- Bene 8: Foglio 187 p.lla 429 Sub 20
- Bene 9: Foglio 187 p.lla 429 Sub 23 (ex sub 3) PIGNORATO con procedura esecutiva 87/2023
- Bene 10: Foglio 187 p.lla 429 Sub 25 (ex sub 21) PIGNORATO con procedura esecutiva 87/2023
- Bene 11: Foglio 187 p.lla 429 Sub 26 (ex sub 22) PIGNORATO con procedura esecutiva 87/2023

Trattasi di aree urbane e BCNC. La loro rappresentazione nell'elaborato planimetrico in atti è coerente con la realtà dei luoghi.

- Bene 12: Foglio 187 p.lla 429 Sub 6
- Bene 13: Foglio 187 p.lla 429 Sub 7
- Bene 14: Foglio 187 p.lla 429 Sub 19 totalmente PIGNORATA con procedura esecutiva 87/2023

Trattasi di BCNC. La loro rappresentazione nell'elaborato planimetrico in atti è coerente con la realtà dei luoghi.

- Bene 15: Foglio 187 p.lla 429 Sub 11 PIGNORATO con procedura esecutiva 87/2023
- Bene 16: Foglio 187 p.lla 429 Sub 12 PIGNORATO con procedura esecutiva 87/2023
- Bene 17: Foglio 187 p.lla 429 Sub 13-PIGNORATO con procedura esecutiva 87/2023
- Bene 18: Foglio 187 p.lla 429 Sub 14
- Bene 19: Foglio 187 p.lla 429 Sub 15
- Bene 20: Foglio 187 p.lla 429 Sub 16
- Bene 21: Foglio 187 p.lla 429 Sub 17
- Bene 22: Foglio 187 p.lla 429 Sub 18

Trattasi di posti auto scoperti. La loro rappresentazione nell'elaborato planimetrico in atti è coerente con la realtà dei luoghi.

Comune di Asciano– Catasto Fabbricati

- Bene 23: Foglio 8 p.lla 385 Sub 8 -25

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- Bene 24: Foglio 8 p.lla 385 Sub 9

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne e mancanza spallette interno w.c.

- Bene 25: Foglio 8 p.lla 385 Sub 10-26

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- Bene 26: Foglio 8 p.lla 385 Sub 11



La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- Bene 27: Foglio 8 p.la 385 Sub 12-27

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza sulle altezze interne, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri per l'ambiente principale e di netta differenza quella dell'a.b. (altezza misurata in loco h. 2.94 in contrasto con quella riportata nella planimetria catastale in atti di 2,40 mt).

- Bene 28: Foglio 8 p.la 385 Sub 38-7

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- Bene 29: Foglio 8 p.la 385 Sub 28
- Bene 30: Foglio 8 p.la 385 Sub 29
- Bene 31: Foglio 8 p.la 385 Sub 30
- Bene 32: Foglio 8 p.la 385 Sub 31
- Bene 33: Foglio 8 p.la 385 Sub 32
- Bene 34: Foglio 8 p.la 385 Sub 33
- Bene 35: Foglio 8 p.la 385 Sub 34
- Bene 36: Foglio 8 p.la 385 Sub 35
- Bene 37: Foglio 8 p.la 385 Sub 36

Trattasi di posti auto scoperti. La loro rappresentazione nell'elaborato planimetrico in atti è coerente con la realtà dei luoghi.

- Bene 38: Foglio 8 p.la 385 Sub 13

Uffici per il quale è necessario specificare che lo stesso è già pignorato nell'esecuzione immobiliare sub n.59/2013, ed essendo già stato oggetto di aggiudicazione, in sede di accesso congiunto con l'IVG ci si è astenuti dal visionare tale bene.

- Bene 39: Foglio 8 p.la 385 Sub 14

Uffici per il quale è necessario specificare che lo stesso è già pignorato nell'esecuzione immobiliare sub n.59/2013.

N.B. anch'esso oggetto di aggiudicazione con Decreto di Trasferimento Immobili n.6885.1/2022 Reparto PI di Siena in atti dal 01.10. 2022

- Bene 40: Foglio 8 p.la 385 Sub 15-1-2-3

Trattasi di locale al grezzo che giustifica la differenza di altezza presente da quella riportata nella planimetria depositata agli atti. La rappresentazione grafica corrisponde.

- Bene 41: Foglio 8 p.la 385 Sub 16

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- Bene 42: Foglio 8 p.la 385 Sub 17



La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- Bene 43: Foglio 8 p.lla 385 Sub 18

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

- Bene 44: Foglio 8 p.lla 385 Sub 19

Trattasi di locale al grezzo che giustifica la differenza di altezza presente da quella riportata nella planimetria depositata agli atti. La rappresentazione grafica corrisponde.

- Bene 45: Foglio 8 p.lla 385 Sub 20

Trattasi di locale al grezzo che giustifica la differenza di altezza presente da quella riportata nella planimetria depositata agli atti. La rappresentazione grafica corrisponde.

- Bene 46: Foglio 8 p.lla 385 Sub 21
- Bene 47: Foglio 8 p.lla 385 Sub 22
- Bene 48: Foglio 8 p.lla 385 Sub 23
- Bene 49: Foglio 8 p.lla 385 Sub 24
- Bene 50: Foglio 8 p.lla 385 Sub 37

Trattasi di BCNC. La loro rappresentazione nell'elaborato planimetrico in atti è coerente con la realtà dei luoghi.

- Bene 51: Foglio 30 p.lla 86 Sub 113-117-120

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- Bene 52: Foglio 30 p.lla 86 Sub 111

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- Bene 53: Foglio 30 p.lla 86 Sub 76-77

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, eccetto la presenza di incongruenza, ricomprese nell'ordine di pochi centimetri, sulle altezze interne.

- Bene 54: Foglio 30 p.lla 86 Sub 75

La rappresentazione grafica nella planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.

- Bene 55: Foglio 30 p.lla 86 Sub 84
- Bene 56: Foglio 30 p.lla 86 Sub 89
- Bene 57: Foglio 30 p.lla 86 Sub 90
- Bene 58: Foglio 30 p.lla 86 Sub 91



- Bene 59: Foglio 30 p.lla 86 Sub 137
- Bene 60: Foglio 30 p.lla 86 Sub 141
- Bene 61: Foglio 30 p.lla 86 Sub 142
- Bene 62: Foglio 30 p.lla 86 Sub 146
- Bene 63: Foglio 30 p.lla 86 Sub 147
- Bene 64: Foglio 30 p.lla 86 Sub 148

Trattasi di posti auto scoperti. La loro rappresentazione nelle planimetrie catastali in atti e nell'elaborato planimetrico è coerente con la realtà dei luoghi.

- Bene 63: Foglio 30 p.lla 35 Sub 2

Trattasi di u.i.u. in corso di costruzione con lo stato dei lavori terminato allo scheletro della struttura.

- Bene 64: Foglio 30 p.lla 35 Sub 5

Trattasi di u.i.u. in corso di costruzione con lo stato dei lavori terminato allo scheletro della struttura.

CONCLUSIONI

Ai sensi della circolare n.2/2010 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate, circa i casi nei quali ricorre l'obbligo di presentare gli aggiornamenti catastali, obbligatorietà che – di fatto- ricorre in tutti quei casi nei quali le modifiche apportate comportino la modifica della rendita catastale, le u.i.u. per le quali si rende necessario redigere un apposito aggiornamento catastale sono le sottoelencate:

- Bene 1: Foglio 187 p.lla 139 Sub 26
- Bene 3: Foglio 187 p.lla 139 Sub 28-23-29-30
- Bene 4: Foglio 187 p.lla 139 Sub 31-32

L'eventuale aggiornamento di tali planimetrie comporterebbe la necessità di rappresentare sulla nuova scheda opere che necessitano di essere sanate/regolarizzate sotto il profilo urbanistico. Nel rispetto delle istruzioni impartite dal G.E., la scrivente non ha redatto gli aggiornamenti catastali del caso.

QUESITO N.10

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica

Le porzioni edificate in argomento, all'interno del vigente Regolamento Urbanistico dei rispettivi Comuni, ricadono nella zone sottostanti :

- Bene 1: Foglio 187 p.lla 139 Sub 26; Bene 2: Foglio 187 p.lla 139 Sub 24-33; Bene 3: Foglio 187 p.lla 139 Sub 28-23-29-30; Bene 4: Foglio 187 p.lla 139 Sub 31-32; Bene 5: Foglio 187 p.lla 429 Sub 10; Bene 6: Foglio 187 p.lla 429 Sub 8; Bene 7: Foglio 187 p.lla 429 Sub 9; Bene 8: Foglio 187 p.lla 429 Sub 20; Bene 9: Foglio 187 p.lla 429 Sub 3; Bene 10: Foglio 187 p.lla 429 Sub 21; Bene 11: Foglio 187 p.lla 429 Sub 22; Bene 12: Foglio 187 p.lla 429 Sub 6; Bene 13: Foglio 187 p.lla 429 Sub 7; Bene 14: Foglio 187 p.lla 429 Sub 19; Bene 15: Foglio 187 p.lla 429 Sub 11; Bene 16: Foglio 187 p.lla 429 Sub 12; Bene 17: Foglio 187 p.lla 429 Sub 13; Bene 18: Foglio 187 p.lla 429 Sub 14; Bene 19: Foglio 187 p.lla 429 Sub 15; Bene 20: Foglio 187 p.lla 429 Sub 16; Bene 21: Foglio 187 p.lla 429 Sub 17; Bene 22: Foglio 187 p.lla 429 Sub 18



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA - R.U. COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA

	Zone D1p - Insediamenti a carattere produttivo muniti delle opere di urbanizzazione primaria
Identificativo della Zona B1	1
Classe di valore degli edifici	8
U.T.O.E.	3
Ambito urbano e/o di influenza urbana	Casetta

- Bene 23: Foglio 8 p.lla 385 Sub 8 -25; Bene 24: Foglio 8 p.lla 385 Sub 9; Bene 25: Foglio 8 p.lla 385 Sub 10-26; Bene 26: Foglio 8 p.lla 385 Sub 11; Bene 27: Foglio 8 p.lla 385 Sub 12-27; Bene 28: Foglio 8 p.lla 385 Sub 38-7; Bene 29: Foglio 8 p.lla 385 Sub 28; Bene 30: Foglio 8 p.lla 385 Sub 29; Bene 31: Foglio 8 p.lla 385 Sub 30; Bene 32: Foglio 8 p.lla 385 Sub 31; Bene 33: Foglio 8 p.lla 385 Sub 32; Bene 34: Foglio 8 p.lla 385 Sub 33; Bene 35: Foglio 8 p.lla 385 Sub 34; Bene 36: Foglio 8 p.lla 385 Sub 35; Bene 37: Foglio 8 p.lla 385 Sub 36; Bene 38: Foglio 8 p.lla 385 Sub 13; Bene 39: Foglio 8 p.lla 385 Sub 14; Bene 40: Foglio 8 p.lla 385 Sub 15-1-2-3; Bene 41: Foglio 8 p.lla 385 Sub 16; Bene 42: Foglio 8 p.lla 385 Sub 17; Bene 43: Foglio 8 p.lla 385 Sub 18; Bene 44: Foglio 8 p.lla 385 Sub 19; Bene 45: Foglio 8 p.lla 385 Sub 20; Bene 46: Foglio 8 p.lla 385 Sub 21; Bene 47: Foglio 8 p.lla 385 Sub 22; Bene 48: Foglio 8 p.lla 385 Sub 23; Bene 49: Foglio 8 p.lla 385 Sub 24; Bene 50: Foglio 8 p.lla 385 Sub 37

Normativa vigente sull'area- R.U. Comune di Asciano

Area ricadente all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005	Casetta zona industriale
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Zone D - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati
Disciplina del territorio	CITTA' DELLA PRODUZIONE - Aree ed edifici prevalentemente produttivi, assoggettate a piano attuativo
Tipo di interventi	pa - Piano attuativo
UTOE	Arbia
Sistemi territoriali di paesaggio	2. Arbia, porta delle Crete ed il Pian delle Cortine
Centri abitati	Città della produzione



Centri abitati e nuclei minori	Casetta zona industriale
--------------------------------	--------------------------

- Bene 51: Foglio 30 p.lla 86 Sub 113-117-120; Bene 52: Foglio 30 p.lla 86 Sub 111; Bene 53: Foglio 30 p.lla 86 Sub 76-77; Bene 54: Foglio 30 p.lla 86 Sub 75;

Normativa vigente sull'area- R.U. Comune di Asciano

Area ricadente all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005	Arbia
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (prev. residenziali)
Disciplina del territorio	CITTA' IN TRASFORMAZIONE - Aree ed edifici prevalentemente residenziale
Tipo di interventi	ri b - Interventi di tipo "ri b"
UTOE	Arbia
Sistemi territoriali di paesaggio	2. Arbia, porta delle Crete ed il Pian delle Cortine
Centri abitati	I Centri urbani ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005
Centri abitati e nuclei minori	Arbia

- Bene 55: Foglio 30 p.lla 86 Sub 84; Bene 56: Foglio 30 p.lla 86 Sub 89; Bene 57: Foglio 30 p.lla 86 Sub 90; Bene 58: Foglio 30 p.lla 86 Sub 91; Bene 59: Foglio 30 p.lla 86 Sub 137; Bene 60: Foglio 30 p.lla 86 Sub 141; Bene 61: Foglio 30 p.lla 86 Sub 142; Bene 62: Foglio 30 p.lla 86 Sub 146; Bene 63: Foglio 30 p.lla 86 Sub 147; Bene 64: Foglio 30 p.lla 86 Sub 148

Normativa vigente sull'area - R.U. Comune di Asciano

Area ricadente all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005	Arbia
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Aree a parcheggio
Disciplina del territorio	AREE A PARCHEGGIO - P - Parcheggio
UTOE	Arbia
Sistemi territoriali di paesaggio	2. Arbia, porta delle Crete ed il Pian delle Cortine



Centri abitati	I Centri urbani ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005
Centri abitati e nuclei minori	Arbia

- Bene 63: Foglio 30 p.lla 35 Sub 2; Bene 64: Foglio 30 p.lla 35 Sub 5

Normativa vigente sull'area- R.U. Comune di Asciano

Area ricadente all'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. b L.R. 1/2005	Arbia
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Zone B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A (prev. residenziali)
Disciplina del territorio	CITTA' IN TRASFORMAZIONE - Aree ed edifici prevalentemente residenziale
UTOE	Arbia
Sistemi territoriali di paesaggio	2. Arbia, porta delle Crete ed il Pian delle Cortine
Centri abitati	I Centri urbani ai sensi dell'art. 55 della L.R. 1/2005
Centri abitati e nuclei minori	Arbia

QUESITO N.11

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e precisare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dell'art. 40, co. 6 della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, co. 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non fosse sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, nonché lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali somme già corrisposte o da corrispondere;

Qualora ravvisi la commissione di abusi edilizi o urbanistici che possano configurare illecito penale, così come nel caso di riscontrata presenza di rifiuti speciali sul sedime del bene pignorato, segnali immediatamente a questo giudice l'eventuale problematica e depositi una copia cartacea (oltre a copia inserita in supporto informatico CD e/o chiavetta USB) della relazione peritale per la trasmissione alla Procura della Repubblica indicando possibilmente, ed al fine di agevolare la Procura della Repubblica nella disamina del fascicolo, a quando i presunti abusi siano risalenti anche al fine di valutarne l'avvenuta prescrizione dei reati ;

PRATICHE EDILIZIE REPERITE ED ANALIZZATE

Relativamente ai beni posti nel Comune di Castelnuovo Berardenga è stata inoltrata, all'Ufficio tecnico di detto Comune, domanda di Richiesta Accesso agli atti in data 12/09/2021, dalla quale sono state rintracciate e visionate le seguenti pratiche edilizie:



Beni posti in Loc. Casetta

- **Licenza n.285 del 1975** – costruzione magazzino;
- **Concessione n.34 del 1984** - progetto per l'ampliamento di un edificio artigianale posto in località Casetta e relativa richiesta di Permesso di Agibilità (relativamente alla parte laboratorio);
- **Concessione n.36 de l 07/07/1985** – per la realizzazione di una tettoia in Località Casetta;
- **Concessione n.3 del 15/02/1986** – per costruzione tettoia (e pensilina con struttura in acciaio per unirla al fabbricato principale)e installazione deposito gpl;
- **DIA n.63 del 1996** - per opere interne;
- **DIA n.484/01 prot 19169 del 06.12.2001**– per modifiche interne (presente inizio lavori , ma non tavole grafiche);
- **DIA prot 5899 del 2002** - per spostamento recinzione;
- **DIA 236/2010 prot 11805 del 05.08.2010** per “realizzazione palestra con divisione unità immobiliare” Per la stessa DIA si comunica congiuntamente alla richiesta del P di C in sanatoria n.46/2013 con rilascio attestazione di conformità in sanatoria n.1 del 16.01.2014 che la stessa non è da ritenersi valida in quanto sono stati sospesi i termini per la mancata documentazione e la stessa non è mai stata evasa oltre a non essere mai stato comunicato l'effettivo inizio lavori.
- **Permesso di costruire in sanatoria n.46/2013 - con rilascio attestazione di conformità in sanatoria n.1 del 16.01.2014**– per opere interne ed esterne fabbricato ad uso artigianale con comunicazione che le unità in questione non sono altro che un insieme di locali utilizzati come magazzini artigianali per il solo deposito di materiale, senza presenza continuativa di personale.;
- **Scia n.15 prot. 2036del 05.02.2015** per frazionamento fabbricato in n.3 u.i.u. ad uso magazzini artigianali per il solo deposito di materiale, senza presenza continuativa di personale (pertanto per ogni e qualsiasi altro uso si dovrà richiedere relativi pareri igienico-sanitari e quanto altro necessario agli organi competenti) e successiva variante prot. 13537 del 31.08.2016 per spostamento delimitazione confine resede e tamponamento porta interna .

Per le porzioni di immobili facenti parte del complesso posto nel limitrofo comune di Asciano, di cui vano scala e ascensore ricadono nel Comune di Castelnuovo, si comunica che risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le sottostanti pratiche, come riferisce anche il tecnico istruttore nella Sua comunicazione via pec del 20.12.2022 allegata alla presente relazione peritale :

- Dia n.167/2010;
- Dia n.179 del 2011.

Per i beni posti nel comune di Asciano è stata inoltrata all'Ufficio tecnico domanda di accesso agli atti con riscontro delle sottostanti pratiche edilizie:

Beni posti i loc. Casetta

- **Permesso di Costruire n. 2057 del 30.10.2008** (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante **2057/V01 del 15/09/2009** (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante **n.2057/V02 del 11/02/2011** (suddivisione in varie unità immobiliari);
- **Permesso a Costruire in Sanatoria n.3068 del 10/10/2011** - per frazionamento in più unità;
- **Permesso a Costruire in Sanatoria n.2015/0003 del 19/10/2015-** per realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex sub 6 attuale sub 38);



- *Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n.2000/3672 del 02.02.2015 – NEGATO (ex sub 6 attuale sub 38);*
- *SCIA n. 2657 del 05/03/2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex sub 6 attuale sub 38);*
- *cila SUAP prot. 14939 del 18/11/2015 per CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da magazzino a laboratorio- ex sub 6 attuale sub 38);*

Attestazioni di conformità presenti:

- *sub 38 deposito di :*
 - *Attestazione di Conformità depositato in data 03/05/2016 Prot.5066)*
 - *Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico*
 - *sub 13 -17 deposito di:*
 - *Attestazione di Conformità depositato in data 17/06/2014 Prot.5677) con Ape scaduto il 11/10/2021*
 - *dichiarazione conformità impianto elettrico*
 - *Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico*
 - *sub 12-27 e 14 deposito di:*
 - *Attestazione di Conformità depositato in data 07/08/2014 Prot.7857) con Ape scaduto il 11/10/2021*
 - *dichiarazione conformità impianto elettrico*
 - *Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico*
 - *sub 10-8 deposito di:*
 - *dichiarazione conformità impianto elettrico*
 - *sub 9 deposito di:*
 - *dichiarazione conformità impianto elettrico*
- *depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 18/08/2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n.31152 del 04.06.2009 e successive varianti*
- *deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14/07/2011 prot. 31152*
- *comunicazione di messa in esercizio di ascensore e montacarichi con assegnazione numero di matricola*
- *deposito Legge 10*
- *dichiarazione relativa all'elaborato tecnico della copertura*

Beni posti ad Arbia

- *DIA 484 prot.19169 del 06.12.2001*
 - *Concessione edilizia n. 547 del 02/07/2002 per la costruzione di complesso residenziale con la realizzazione di n.4 nuovi edifici da adibire a civile abitazione e con l'ampliamento e la ristrutturazione dell'edificio esistente .*
 - *Comunicazione inizio lavori di cui alla C.E. n.547 del 04.07.2022 prot. n. 8461*
 - *Variante in corso d'opera n. 547/01 del 23/03/2005 con richiesta del prot. 3345 del 08.03.2005*
- *Attestazione di conformità "Lotto D" f.30 p.lla 86 sub 111-113 del 23.10.2012 prot. n.9117*



- *Certificato di collaudo statico "Lotto D" depositato all'ufficio tecnico genio civile prot.3862 del 18.10.2012*
- *Ultimazione lavori, attestazione di conformità ed eventuale variante in corso d'opera prot. 9439 del 12.07.2006 per comunicazione di ultimazione lavori parziale riferita al "Lotto D"*
- *Ultimazione lavori, attestazione di conformità ed eventuale variante in corso d'opera prot. 2088 del 15.02.2006 per comunicazione di ultimazione lavori parziale riferita ai lotti A-B-C-E*
- *Ultimazione lavori, attestazione di conformità ed eventuale variante in corso d'opera prot. 9440 del 12.07.2006 per comunicazione di ultimazione lavori parziale riferita ai lotti A-B-C-E*
- *attestazione impianto elettrico Sub 76*

Cantiere – beni allo stato grezzo

- *DIA prot.n.9317 del 04/07/07 – ristrutturazione corpo di fabbrica realizzato con C.E. n.547 del 02.07.2022.*

Comunicazione inizio lavori prot.10125 del 19/07/07

Pagamento oneri concessori (1° e 2°) per un tot. di 8.658,72 €

- *DIA N. 4350 del 25.03.08 in Variante alla DIA prot.n.9317*
- *Permesso di C. in Sanatoria prot n. 5398 del 11.04.08 per ampliamento terrazza (revocata con la pratica sottostante)*
- *Richiesta di P a C. in Sanatoria prot. n. 6008 del 24.04.2008*
- pagamento sanzione e prima rata degli oneri (8.018,20 primaria e secondaria e 32.713,13 sanzione amministrativa). Mancano i pagamenti restanti degli oneri concessori dovuti , al tempo calcolati in (€ . 20.028,65 – 8.018,20 €) = 12.000,00 € aggiornati ad oggi pari a 20.000,00 €
- *Rilascio P a Costruire in Sanatoria n.2363 del 03/12/008*
- *Comunicazione attività edilizia libera prot. 5109 del 11.06.2013 per ripulitura cantiere (sentenza 57/13 e successivo verbale di restituzione di cose sequestrate del 27.04.2013*

RISPONDEZZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DALLE P.E. ED ADEMPIMENTI NECESSARI ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

Si evidenzia di seguito le risultanze scaturite per ogni immobile, suddividendo le stesse per sogni singolo "Lotto " di vendita

LOTTO 1

Immobile difforme dai titoli abilitativi con presenza dei sottostanti abusi:

1. diversa destinazione d'uso da quella legittimamente autorizzata. Censito e legittimato urbanisticamente come magazzino/ locale deposito che di fatto, essendo parte integrante di altra unità di proprietà di terzi, è utilizzata come accessorio diretto di unità abitativa.
2. suddivisione ambiente principale per creazione vano insonorizzato.
3. realizzazione vano finestra a servizio del w.c.;
4. differenze non sostanziali di altezze rientranti nell'applicazione dell'art.34-bis, comma3, del DPR n.380 e art. 198 della L.R. n.65/2014.



Relativamente a tali difformità la soluzione economicamente più conveniente in grado di garantire più proficuo alla procedura è il ripristino della destinazione d'uso di cui al punto n.1 e la sanabilità dei punti n.2-3 mediante SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 che prevede una sanzione minima pari a € 1.000,00 oltre diritti, pratica catastale e spese tecniche.

La sottoscritta CTU non è in grado di definire con assoluta certezza le spese complessive per tale pratica, ma ipotizza un valore per un importo totale di€ 4.000,00

Inoltre, non essendo tale bene autonomo impiantisticamente si desume un importo, da dover sostenere per rendere autonomi gli impianti presenti (luce – acqua), individuato nella misura del 15 % sul valore del bene, per un totale di2.400,00 €

LOTTO 2

Immobile conforme alle tavole grafiche allegate alle varie p.e. presentate, eccetto per la delimitazione del resede di pertinenza esclusiva sub 33. Questa, caratterizzata da rete metallica, è posticipata andando di fatto ad invadere la porzione limitrofa identificata dal sub 29 (di pertinenza esclusiva dell'u.i.u. identificata dal sub 28 – pignorata e di proprietà della società esecutata) e sub 21-22 della p.lla 429 F.187 (entrambe aree urbane di pertinenza dell'edificio adiacente posto nel limitrofo comune di Asciano – NON PIGNORATE).

Per tale incongruenza- sia edilizia che catastale - si richiede il ripristino della delimitazione predefinita rappresentata nelle varie tavole grafiche e nella planimetria catastale di tale bene.

LOTTO 3

Premessa:

l'unità in questione è stata oggetto , nel corso degli anni, delle seguenti pratiche edilizie:

1. **concessione n.34 del 30/07/1984** – progetto per l'ampliamento di un edificio artigianale posto in località Casetta e relativa richiesta di Permesso di Agibilità
2. **DIA n.63 del 1996** - per opere interne
3. **Permesso di costruire in sanatoria n.46/2013** con rilascio attestazione di conformità in sanatoria n.1 del 16.01.2014– per opere interne ed esterne fabbricato ad uso artigianale

Dall'accesso agli atti effettuato dalla sottoscritta non risulta presentata pratica inerente alla tamponatura del passaggio presente tra i due corpi di fabbrica (pratica di cui al punto n.1), successivamente (pratica punto n.2) rappresentato in parte come passaggio coperto e in parte come tettoia, per poi essere ulteriormente raffigurato (nella pratica di cui al punto n.3) come locali accessori interni , che di fatto si potrebbe configurare come aumento di volumetria.

*Per tali locali, facenti parti integranti dell'ambiente principale, nel 2013 è stato richiesto **Permesso di Costruire in Sanatoria n.46/2013** con successivo rilascio di **Attestazione di Conformità in Sanatoria n.1 del 16.01.2014** da parate dell'amministrazione comunale (pratica di cui al punto n.3).*

A seguito di quanto sopra premesso la sottoscritta in data 09.03.2022 ha inoltrato istanza di chiarimento all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga circa la considerazione (abusiva o legittima) dell'opera da parte dell'amministrazione tecnica comunale (richiesta allegata alla presente Relazione d'Ufficio).

Ad oggi nessuna risposta ufficiale, in merito, è pervenuta alla sottoscritta, eccetto una considerazione/valutazione verbale, in occasione del 3° accesso agli atti , da parte del tecnico comunale,



nella quale esprimeva la convinzione che l'intervento in questione rientrava nell'applicazione dell'art. 9 - bis del DPR 380/2001.

Al fine di determinare la legittimità di tale opera la sottoscritta condivide l'ipotesi dell'applicazione dell'articolo sopramenzionato per le sottostanti motivazioni.

L'Attestazione di Conformità in Sanatoria n.1 del 16.01.2014 è stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo Berardenga recando una rappresentazione integrale del bene nell'elaborato dello stato "Attuale" - di "Progetto" che nel "Sovrapposto".

Per quanto più rileva, in tali elaborati l'immobile veniva rappresentato nella sua, al tempo, attuale consistenza, ovvero con il tamponamento del passaggio in questione e suddivisione interna.

In buona sostanza, quelle che, all'esito dell'accesso agli atti, apparivano delle difformità, sono invero del tutto conformi allo stato legittimato dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 1 del 2014.

La constatazione che precede induce ad escludere la configurabilità di una difformità edilizia necessitante di sanatoria, posto che - come noto - l'art. 9 bis del DPR 380/2001, stabilisce inequivocabilmente che lo stato legittimo dell'immobile è quello rappresentato dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Nel caso di specie, l'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 1 del 2014 ha disciplinato interventi edilizi interessanti l'intero immobile.

Con l'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 1 del 2014 il Comune di Castelnuovo Berardenga ha autorizzato un intervento consistente in *«realizzazione di opere interne ed esterne sul fabbricato industriale artigianale»*. Tali modifiche hanno interessato le diverse porzioni dell'immobile, che pertanto è stato rappresentato nella sua interezza ed attuale consistenza in tutti e tre gli stati (attuale - di progetto - sovrapposto) delle tavole allagate al titolo.

Da quanto sopra consegue che, ai sensi dell'art. 9-bis del d.P.R. 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile deve essere individuato in quello risultante dall'**Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 1 del 2014** (poi integrata dai titoli successivi sotto riportati) .

- **Scia n.15 prot. 2036 del 05.02.2015 per frazionamento fabbricato in n.3 u.i.u. ad uso magazzini artigianali per per il solo deposito di materiale, senza presenza continuativa di personale (pertanto per ogni e qualsiasi altro uso si dovrà richiedere relativi pareri igienico-sanitari e quanto altro necessario agli organi competenti) e successiva variante prot. 13537 del 31.08.2016 per spostamento delimitazione confine recede e tamponamento porta interna .**
- **Scia n.98 del 2015 progetto per "realizzazione recinzione nell'area di pertinenza del fabbricato ad uso artigianale "**



Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegate alle varie SCIA depositate successivamente all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n.1 sopra citate, sono scaturite le seguenti difformità :

1. uso differente della destinazione d'uso da quello legittimato;
2. chiusura e/o apertura porte interne;
3. realizzazione pareti interne;
4. realizzazione w.c. nel locale ripostiglio;
5. realizzazione loc. tecnico esterno in aderenza con altra u.i.u. di proprietà di terzi;
6. tamponatura tettoia.

Per tali difformità la soluzione economicamente più conveniente in grado di garantire più proficuo alla procedura è il ripristino della destinazione d'uso di cui al punto n.1, la demolizione dell'abuso di cui al punto n.5 con diversa collocazione dell'impianto termico e rimozione dell'opera di cui al punto n.6. Per le altre difformità è possibile presentare pratica CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 136 c.6 della L.R. 65/2014 che prevede una sanzione pari a € 1.000,00 oltre diritti e spese tecniche.

- La sottoscritta CTU non è in grado di definire con assoluta certezza le spese complessive per la pratica di sanatoria, ma ipotizza un valore per un importo totale di€ 3.000,00
- Per la rimozione dell'abuso di cui al punto n.5, comprensivo dello spostamento della caldaia, di € 3.000,00
- Rimozione tamponature esterne in lamiera poste sulle due tettoie€ 5.000,00
- Inoltre si ritiene corretto inserire nella voce di spesa da sostenere anche la rimozione e lo smaltimento della copertura, di entrambe le tettoie, composta in lastre di eternit. Sono presenti circa 386 mq di copertura totale per un importo di 200,00 €/mq (messa in sicurezza, rimozione, trasporto, smaltimento, redazione piano di lavoro, fornitura nuovo manco in lamiera grecata, ponteggio, installazione linee vita, spese tecniche)€ 77.000,00

LOTTO 4

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegate alle varie P.E. presentate, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014 non si riscontrano difformità da rilevare e sanare.

LOTTO 5

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegate alle varie P.E. presentate, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014 non si riscontrano difformità da rilevare e sanare.

LOTTO 6

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegate alle varie P.E. presentate, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014 non si riscontrano difformità da rilevare e sanare.



LOTTO 7

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegare alle varie P.E. presentate, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014 non si riscontrano difformità da rilevare e sanare.

LOTTO 8

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegare alle varie P.E. presentate si è riscontrata la seguente difformità:

- diversa altezza del locale w.c. e antibagno. Altezza dichiarata h 2,40 altezza rilevata H 2.94 .

Per tale difformità la soluzione economicamente più conveniente in grado di garantire più proficuo alla procedura è il ripristino dell'altezza legittima, anche mediante la realizzazione di un controsoffitto in cartongesso. Si ipotizza una spesa da sostenere pari a€ 500,00
Inoltre, non essendo tale bene autonomo impiantisticamente si desume un importo, da dover sostenere per rendere autonomi gli impianti presenti (luce – acqua), individuato nella misura del 15 % sul valore del bene, per un totale di10.425,00 €

LOTTO 9

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegare alle varie P.E. presentate, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014 non si riscontrano difformità da rilevare e sanare, eccetto il ripristino della pavimentazione, attualmente asfaltata, in pavimentazione permeabile in ghiaia di circa 295 mq come da Permessa a Costruire in Sanatoria n.3068 del 10.10.2011, poiché tale superficie rientrava nella verifica minima di superficie permeabile.

Si ipotizza una spesa di ripristino totale di circa€ 10.000,00

LOTTO 10

Trattasi di locale al grezzo al netto delle opere di rifinitura. Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegare alle varie P.E. presentate, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014 non si riscontrano difformità da rilevare e sanare.

LOTTO 11

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegare alle varie P.E. presentate, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014 non si riscontrano difformità da rilevare e sanare.

LOTTO 12

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegare alle varie P.E. presentate, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014 non si riscontrano difformità da rilevare e sanare.

LOTTO 13

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegate alle varie P.E. presentate, si riscontra nelle tavole grafiche, inerente il sub 20, la presenza di una porta con affaccio sul locale corridoio a comune, in aggiunta a quella già esistente.

Per tale difformità è possibile presentare pratica CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 136 c.6 della L.R. 65/2014 che prevede una sanzione pari a € 1.000,00 oltre diritti e spese tecniche.

La sottoscritta CTU non è in grado di definire con assoluta certezza le spese complessive per la pratica di sanatoria, ma ipotizza un valore per un importo totale di€ 3.000,00

Relativamente ai sub 18-19, ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e s.m. ed i., nonché per quanto contenuto nell'art.198 c.1-2-3-4 della L.R. n.65/2014 non si riscontrano difformità da rilevare e sanare.

LOTTO 14

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegate alle varie P.E. presentate si riscontrano le seguenti difformità:

- demolizione tramezzi interni.

Per tale difformità è possibile presentare pratica CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 136 c.6 della L.R. 65/2014 che prevede una sanzione pari a € 1.000,00 oltre diritti e spese tecniche.

La sottoscritta CTU non è in grado di definire con assoluta certezza le spese complessive per la pratica di sanatoria, ma ipotizza un valore per un importo totale di€ 3.000,00

LOTTO 15

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle varie tavole allegate alle varie P.E. presentate si riscontrano le seguenti difformità:

- realizzazione w.c. all'interno del loc. lavanderia posto al p.s.

Per tale difformità si richiede il ripristino dello stato dei luoghi poiché, in mancanza dell'altezza necessaria, non è fattibile la regolarizzazione.

Si ipotizza una spesa di rimozione w.c., bidet e doccia di circa..... € 1.000,00

LOTTO 16 -17 -18 -19 -20 -21 -22

Trattasi di posti auto scoperti. Nulla da segnalare.

LOTTO 23

Trattasi di cantiniere con progetto per la costruzione di due unità abitative come da Permessa a Costruire in Sanatoria n.2363 del 03.12.2008, attualmente allo stato grezzo della struttura intelaiata e realizzazione parete divisoria.

Tale bene è stato oggetto delle seguenti p.e.:

- DIA prot.n.9317 del 04/07/07 – ristrutturazione corpo di fabbrica realizzato con C.E. n.547 del 02.07.2022.

Comunicazione inizio lavori prot.10125 del 19/07/07

Pagamento oneri concessori (1° e 2°) per un tot. di 8.658,72 €

- DIA N. 4350 del 25.03.08 in Variante alla DIA prot.n.9317



- *Permesso di C. in Sanatoria prot n. 5398 del 11.04.08 per ampliamento terrazza (revocata con la pratica sottostante)*
- *Richiesta di P a C. in Sanatoria prot. n. 6008 del 24.04.2008*
- *pagamento sanzione e prima rata degli oneri (8.018,20 primaria e secondaria e 32.713,13 sanzione amministrativa). Mancano i pagamenti restanti degli oneri concessori dovuti , al tempo calcolati in (€ . 20.028,65 – 8.018,20 €) = 12.000,00 € aggiornati ad oggi pari a 20.000,00 €*
- *Rilascio P a Costruire in Sanatoria n.2363 del 03/12/008*
- *Comunicazione attività edilizia libera prot. 5109 del 11.06.2013 per ripulitura cantiere (sentenza 57/13 e successivo verbale di restituzione di cose sequestrate del 27.04.2013*

Si evidenzia inoltre che tale opera è stata oggetto di :

- *ordinanza di sospensione dei lavori n.25 del 19.02.2008 emessa dal Comune di Asciano;*
- *decreto di sequestro preventivo emessa dal GIP presso il Trib. Di Siena n.544/08 datato 18.03.2008 con allegata richiesta di sequestro preventivo del P.M. dott.ssa Francesca Firrao n.710/08 mod.21 data 13.03.2008;*
- *verbale di sequestro preventivo redatto da Secci Daniele della Polizia Giudiziaria sottoscritto in data 26.03.2008;*
- *sentenza del 15.04.2013 Registro sentenze n.57/13;*
- *verbale di restituzione di cose sequestrate emesso dal capo forestale dello Stato Comando di Stazione di Rapolano Terme in data 27.05.2013.*

Per quanto sopra riportato la sottoscritta CTU ha inoltrato in data 10.03.2022 istanza di chiarimento all'Ufficio Tecnico del Comune di Asciano circa la fattibilità ad oggi della conclusione dei lavori e determinazione oneri concessori. A tale istanza è susseguita riposta da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Asciano in data 15.05.2022 , allegata alla presente relazione peritale.

RISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI CON QUANTO RISULTANTE DALLE P.E. ED ADEMPIMENTI NECESSARI ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE

Alla data del sopralluogo risultano realizzati rispetto al progetto edilizio approvato, che prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari ad uso abitativo composte da due piani fuori terra, un sottotetto e un piano interrato ad uso cantine, i seguenti interventi:

- la struttura portante in cemento armato;
- i solai di interpiano e la copertura in latero cemento;
- scannafosso p. interrato ;
- le aperture dei vani scala interni;
- la parete divisoria tra del 2 u.i.u. in progetto.

Rimangono da ultimare l'ingombro della scala esterna, vespaio piano interrato, i tamponamenti esterni, i divisori interni, predisposizione impiantistica, manto di copertura e opere di rifinitura.

L'ultimo titolo è il rilasciato del Permesso a Costruire in Sanatoria n.2363 del 03.2.2008, tale titolo risulta al momento attuale scaduto in ogni sua legittimità, pertanto è necessario una nuova predisposizione per la presentazione completa e mirata all'ottenimento di un nuovo permesso edilizio, al fine della ripresa dei lavori, con le attuali normative in vigore.

Per quanto concerne le parti strutturali la pratica depositata presso il Genio Civile di Siena risulta aperta, ovvero mancante di Relazione a Strutture Ultimate (Fine Lavori) e - ovviamente - della Relazione di Collaudo Statico.



La Normativa vigente prevede il decadimento del progetto strutturale in concomitanza del decadimento del titolo abilitativo. Inoltre le norme che gestiscono il transitorio tra una normativa tecnica e l'altra fanno riferimento alla possibilità di completare i lavori con la normativa immediatamente precedente. In questo caso però, rispetto al D.M. 1996 (secondo il quale è stato depositato il progetto al Genio Civile), la Normativa sulle costruzioni è già cambiata due volte, prima con il D.M. 2008 e poi con il D.M. 2018, attualmente vigente.

Sarò pertanto necessario, per la struttura del fabbricato, procedere ad una nuova progettazione ed al deposito in ottemperanza al D.M. 17/01/2018.

Infine si segnala che la struttura fino ad ora edificata, è stata esposta per lungo periodo agli agenti atmosferici, questo potrebbe aver compromesso la resistenza della struttura; la scrivente in merito a ciò ritiene che prima di intraprendere qualsiasi opera sul manufatto in questione si debba provvedere a verificare se la struttura in essere mantenga le sue caratteristiche originarie.

Gli oneri concessori al tempo calcolati prevedevano un importo totale di €. 20.028,65 di cui pagati solo 8.012,20 €. Ad oggi da un calcolo sommario, mantenendo inalterato il volume di 744,16 mc di progetto, ammontano a €. 12.50 di primaria e €. 36.10 di secondaria per un totale di 36.166,18 € da cui detrarre i 8.012,20 € pagati il 27.11.08 e i 8.658,72 € oneri già versati con p.e. 2173/2000 per un totale finale di 19.495,26 €.

QUESITO N.12

accerti lo stato di occupazione del bene, con riferimento sia al momento della relazione di stima, sia alla data della notificazione dell'atto di pignoramento, estraendo (e trasmettendo prima dell'accesso al custode giudiziario) certificati storici di residenza anagrafica e di stato di famiglia. Se l'immobile è occupato da terzi, indichi ed allegghi alla relazione, senza espungerne nessuna parte, il titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Determini altresì, in ogni caso, il giusto prezzo della locazione, anche ai fini dell'art. 2923 c.c. e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulti inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima. Procederà altresì a quantificare l'indennità di occupazione - determinandola in ragione della metà del giusto prezzo della locazione previamente determinato - allorché gli immobili siano occupati da terzi in difetto di titoli opponibili alla procedura, ovvero in difetto di titolo alcuno, nonché quando il debitore esecutato eserciti attività imprenditoriale presso gli immobili da egli detenuti ovvero, comunque, occupi singole porzioni del compendio immobiliare pignorato diverse dall'abitazione da egli adibita a residenza principale sua e della sua famiglia (ai fini dell'individuazione dei componenti della famiglia e dell'iscrizione presso la porzione immobiliare della residenza anagrafica, varranno le risultanze del certificato di residenza e di stato di famiglia). In caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Agenzia delle entrate con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

La sottoscritta CTU, nel rispetto delle disposizioni impartite dal G.E, ha inviato all'Agenzia delle Entrate (tramite PEC del 21/06/2021) una formale richiesta tesa ad ottenere le informazioni richieste al presente punto.

Dall'esito di tale richiesta, unitamente a quanto fornito dalla società esecutata, sono scaturite le sottostati informazioni, con indicazione dello stato di occupazione.

- Comune di Castelnuovo B.ga - Foglio 187 P.IIIa 139 sub 26 (Magazzino) : occupato in difetto di titoli opponibili alla procedura da



- Comune di Castelnuovo B.ga - Foglio 187 P.IIa 139 sub 24-33 (Magazzino con resede esclusivo): occupato in difetto di titoli opponibili alla procedura da
- Comune di Castelnuovo B.ga - Foglio 187 P.IIa 139 sub 31-32 (tettoie e resede esclusivo): La tettoia aperta è da considerarsi nella disponibilità della società esecutata e così il capannone, con eccezione del piccolo volume chiuso ricavato al suo interno, il quale risulta in uso al sig.
- Comune di Castelnuovo B.ga - Foglio 187 P.IIa 429 sub 16-17-18 (posti auto scoperti): non riguardanti da titoli di godimento in favore di terzi apponibili alla procedura.
- Comune di Castelnuovo B.ga - Foglio 187 P.IIa 429 sub 11-12-13- (pignorati la procedura esecutiva n.87/2023) e 14-15, tutti posti auto scoperti: occupato - in difetto di titoli opponibili alla procedura - da
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 8-25 (magazzino con porzione di resede esclusivo) occupati, in difetto di titoli opponibili alla procedura, da
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 10-26 (magazzino con porzione di resede esclusivo): occupati, in difetto di titoli opponibili alla procedura, da
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 9 (magazzino): occupati, in difetto di titoli opponibili alla procedura, da a
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 11 (magazzino): occupato, in difetto di titoli opponibili alla procedura, da
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 12-27 (magazzino): occupati, in difetto di titoli opponibili alla procedura, da
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 14 (ufficio): pignorato e aggiudicato con E.I. n.59/2013
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 38-7 (laboratorio) occupato, in difetto di titoli opponibili alla procedura, da
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 28/29/30/31/32/33/34/35/36 (posti auto scoperti) : non riguardanti da titoli di godimento in favore di terzi apponibili alla procedura.
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 13 (ufficio): pignorato e aggiudicato con E.I. n.59/2013
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 15-1-2-3 (ufficio e n.3 relitti di porzione di resede): occupati, in difetto di titoli opponibili alla procedura, da
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 16 (uffici):occupato, in difetto di titoli opponibili alla procedura, da
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 17 (uffici): occupati, in difetto di titoli opponibili alla procedura, da
- Comune di Asciano - Foglio 8 P.IIa 385 sub 18-19-20 (uffici): 3 uffici occupati in difetto di titoli opponibili alla procedura da
- Comune di Asciano - Foglio 30 P.IIa 86 sub 113/117/120-111 (appartamento con resede oltre garage): occupato, in difetto di titoli opponibili alla procedura, da
- Comune di Asciano - Foglio 30 P.IIa 86 sub 84-89-90-91-137-141-142-146-147-148 (posti auto scoperti): non riguardati da titoli di godimento a favore di terzi opponibili alla procedura.

Per i beni sopra elencati, come richiesto dal G.E. con incarico del 07/10/2021, è già stato determinato il giusto prezzo della locazione con elaborato tecnico depositato telematicamente il giorno 30.11.2021.



Le uniche unità immobiliari dotate di titolo opponibile alla procedura, per le quali si calcola di seguito il giusto prezzo della locazione e precisando, in particolare, se il canone pattuito fra le parti risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo della locazione medesima, sono le seguenti:

- Comune di Castelnuovo B.ga - Foglio 187 P.Illa 139 sub 28-23-29-30 (laboratorio con annesso n.3 resedi esclusive): occupato da in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura, con prossima scadenza al 31 agosto 2027 ma opponibile alla procedura soltanto fino al 31 agosto 2022 atteso che il titolo de quo, ancorché provvisto di data certa anteriore al pignoramento, non è stato trascritto nei registri immobiliari; risulta invece non opponibile scrittura privata registrata dopo il pignoramento mercé il quale le parti hanno ridotto l'ammontare del canone ad euro 1.200,00 mensili, anziché euro 1.500,00 mensili di cui al contratto.
- Comune di Asciano - Foglio 30 P.Illa 86 sub 76/77-75 (appartamento con resede oltre garage): occupato da in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura e con prossima scadenza all'8 novembre 2022. Il contratto prevede un canone pattuito di euro 7.800,00 annui da pagarsi in rate mensili di euro 650,00 ciascuna.

Calcolo giusto prezzo della locazione

Al fine di verificare se il canone di locazione risulti "vile" la sottoscritta ha operato una "ricerca del mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto" ed ha accertato quanto segue:

- Foglio 187 P.Illa 139 sub 28-23-29-30 (laboratorio con annesso n.3 resedi esclusive): → in considerazione della superficie del bene ad uso laboratorio (sup. convenzionale 823,00 mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato ad laboratorio nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i 2,4 e i 3,6 €/mq, un canone di locazione congruo corrisponde ad una media di 2.469,00 € /mese = (671 mq x 3,0 € /mq).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA
 Comune: CASTELNUOVO BERARDENGA
 Fascia/zona: Suburbana/CASSETTA
 Codice di zona: E10
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	485	670	L	1,4	2,3	L
Capannoni tipici	NORMALE	485	670	L	1,4	2,3	L
Laboratori	NORMALE	770	1100	L	2,4	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Rilevato quindi che, poiché il bene pignorato è stato concesso in locazione per euro 1.500,00 mensili diminuiti a 1.000,00 dal G.E. nell'udienza del 16.09.2022.

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo (ex art. 2923, co. 3 c.c.), che si può trasformare nella seguente disequazione:
 canone praticato > 66,66 % giusto prezzo del canone



Il canone pattuito nella locazione di 1.500,00 €/mese è inferiore del valore minimo calcolato ai sensi dell'art.2923 c.3 del c.c. 572,07 € (66,66% giusto prezzo del canone pari a 1.645,84 €/mese).

Il canone accordato dal G.E. di 1.000,00 €/mese è inferiore del valore minimo calcolato ai sensi dell'art.2923 c.3 del c.c. 572,07 € (66,66% giusto prezzo del canone pari a 1.645,84 €/mese).

- Comune di Asciano - Foglio 30 P.lla 86 sub 76/77-75 (appartamento con resede oltre garage): → In considerazione della superficie del bene ad uso ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (sup. convenzionale 104 mq rilevata- comprensiva della superficie ragguagliata del garage), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato ad uso ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO nella stessa zona (unico dato disponibile presso l'Agenzia delle Entrate) indicano un prezzo di locazione compreso tra i 3,6 e i 5,4 €/mq, un canone di locazione congruo corrisponde ad una media di **468 € /mese** =(104 mq x 4,5 €/mq).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: ASCIANO

Fascia/zona: Suburbana/LIMITE DEL COMUNE DI SIENA - ARBIA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1800	L	4,4	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	L	3,6	5,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	530	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	485	660	L	1,5	2,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	305	410	L	0,9	1,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	280	380	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2100	L	4,8	6,6	L

Rilevato quindi che, poiché il bene pignorato è stato concesso in locazione per euro 650,00 mensili; Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo (ex art. 2923, co. 3 c.c), che si può trasformare nella seguente disequazione:
canone praticato > 66,66 % giusto prezzo del canone

Il canone pattuito di 650,00€/mese è superiore del valore minimo calcolato ai sensi dell'art.2923 c.3 del c.c. 572,07 € (66,66% giusto prezzo del canone pari a 311,97 €/mese).

QUESITO N.13

allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile in quello di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di



semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

I beni pignorati sono di proprietà della società “.....”.

QUESITO 14

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Vedi risposta ai precedenti quesiti n. 12-13

QUESITO 15

precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico e rediga, ove sia richiesto dalle vigenti normative L'APE.;

Relativamente alla precisazione degli impianti si invita alla consultazione della risposta del quesito n. 7. Non sono stati rintracciati l'Attestati di Prestazione Energetica e quelli ove presenti risultano scaduti. La CTU provvederà alla redazione e inoltro portale SIERT della Regione Toscana degli APE per le u.i.u. pignorate per le quali risulta necessario.

QUESITO N.16

dica se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (ad esempio: abitazione ed autorimessa; ecc.), comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad esempio: lotto 1: abitazione ubicata a ... e censita ..., oltre a terreno ubicato a ..., censito ...; ecc.);

Si riportano di seguito la formazione dei lotti, tenendo presente le indicazioni fornite dal G.E.

LOTTO 1

- UBICAZIONE:

Via Baldassarre Peruzzi n. 34 – Loc. Casetta - Comune di Castelnuovo Berardenga (SI)



- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

Foglio 187, P.lla 139 , Sub 26, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 29 mq, Dati di superficie 34 mq, Rendita 31,45 €

- CONFINI:

stessa proprietà esecutata, proprietà, affaccio, salvo se altri

- DESCRIZIONE :

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra con categoria catastale C/2 (magazzino) , che di fatto è parte integrante di altra unità di proprietà di terzi (unità abitativa).

In particolare l'ambiente è suddiviso in due vani oltre accessori, specificatamente: vano insonorizzato, loc. accessorio e bagno con relativo antibagno.

La porzione di unità è accessibile solamente da proprietà altrui e di fatto **risulta interclusa**. L'impianti presenti (acqua- luce – gas) non risultano autonomi, ma collegati con l'attigua proprietà di terzi di cui è parte integrante.

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 6 f.187 p.lla 429 - 7 f.187 p.lla 429

(nell'elenco dei sub ai quali detti beni sono comuni sono indicati i precedenti subalterni ex. 4, 11, 18, 19 e 20 che hanno originato l'u.i.u. costituente il presente lotto)

- 24 f.8 p.lla 385 comune di Asciano

- ESPOSIZIONE:

in aderenza su tre lati con altra u.i.u., un affaccio ad Est.

- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

sufficienti

- NOTE:

l'importo da dover sostenere per rendere autonomi gli impianti presenti è individuato nella misura del 15 % sul valore del bene, per un totale di2.400,00 €

LOTTO 2

- UBICAZIONE:

Via Baldassarre Peruzzi n. 34 – Loc. Casetta - Comune di Castelnuovo Berardenga (SI)

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

Foglio 187, P.lla 139 , Sub 24 -33, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 321 mq, Dati di superficie 351 mq, Rendita 348,14 €

- CONFINI:

stessa proprietà esecutata, proprietà, affaccio, salvo se altri



- DESCRIZIONE :

Trattasi di unità immobiliare facente parte di più ampio fabbricato posta al piano terra con categoria catastale C/2 (magazzino). Trattasi di unico grande ambiente con annesso bagno e relativo antibagno, oltre resede di pertinenza esclusiva identificato dal subalterno graffato 33.

Al bene in questione si accede mediante il passaggio del piazzale antistante l'accesso identificato dai sub 30 (resede esclusivo del sub 28 – pignorata e di proprietà della società esecutata) e sub 10 (di proprietà di terzi).

Si evidenzia che, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, la delimitazione del resede di pertinenza esclusiva- caratterizzata da rete metallica- è posticipata andando di fatto ad invadere la porzione limitrofa identificata dal sub 29 (di pertinenza esclusiva dell'u.i.u. identificata dal sub 28 – pignorata e di proprietà della società esecutata) e sub 25 (ex sub 21) e 26 (ex sub 22) della p.lla 429 F.187 (entrambe BCNC di pertinenza dell'edificio adiacente posto nel limitrofo comune di Asciano –PIGNORATE con la procedura esecutiva n.87/2023).

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 6 f.187 p.lla 429 - 7 f.187 p.lla 429

(nell'elenco dei sub ai quali detti beni sono comuni sono indicati i precedenti subalterni ex. 4, 11, 18, 19 e 20 che hanno originato l'u.i.u. costituente il presente lotto)

- 24 f.8 p.lla 385 comune di Asciano

- ESPOSIZIONE:

in aderenza su tre lati con altra u.i.u., un affaccio ad Est.

- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

sufficienti

LOTTO 3

- IDENTIFICATIVI CATASTALI BENE 1) :

Foglio 187, P.lla 139 , Sub 28-23-29-30, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 667 mq, Dati di superficie 803 mq, Rendita 2.239,10 €

- UBICAZIONE:

Via Baldassarre Peruzzi n. 8 – Loc. Casetta - Comune di Castelnuovo Berardenga (SI)

- DESCRIZIONE :

Bene censito catastalmente in categoria C/3 – laboratorio per arti e mestieri- dove di fatto è utilizzata come palestra dall'attuale occupante , urbanisticamente legittimata ad uso magazzini artigianali per il solo deposito di materiale, senza presenza continuativa di personale (pertanto per ogni e qualsiasi altro uso si dovrà richiedere relativi pareri igienico-sanitari e quanto altro necessario agli organi competenti). L'ambiente interno è stato modificato al fine di adattarsi all'utilizzo attuale del bene, quale palestra, caratterizzato da ingresso, bagni con relativi spogliatoi suddivisi per genere, un bagno per disabili, n.4 grandi ambienti, oltre accessori e n.3 resedi (sub 23 -29 -30) e locale tecnico con accesso esterno, dov'è ospitato la caldaia , del quale non si sono recuperate titoli validi ai fini della regolarità urbanistica e catastale. Il tutto, provvisto di impianto elettrico ed idrico autonomi. Le resedi non sono fisicamente delimitate

Gli ambienti interni presentano pavimentazione mista in ceramica e parquet negli ambienti adibiti a palestra. Copertura in lastre di vibrocemento.



Il sub 30 – resede antistante di pertinenza esclusiva- è soggetto a servitù di passo carrabile e pedonale a favore del Lotto n.2 e a terzi soggetti.

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 6 f.187 p.lla 429 - 7 f.187 p.lla 429

(nell'elenco dei sub ai quali detti beni sono comuni sono indicati i precedenti subalterni ex. 4, 11, 18, 19 e 20 che hanno originato l'u.i.u. costituente il presente lotto)

- 24 f.8 p.lla 385 comune di Asciano

- **CONFINI:**

stessa proprietà eseguita su più lati , altra u.i.u., salvo se altri

- **ESPOSIZIONE:**

due lati in aderenza con altra u.i.u., affaccio Nord/Est e Sud/Est

- **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:**

il tutto verte in condizioni di conservazione e di manutenzione ordinarie salvo che – a dire degli occupanti- in caso di precipitazioni atmosferiche abbondanti si verificherebbero infiltrazioni di acqua piovana.

- **IDENTIFICATIVI CATASTALI BENE 2):**

Foglio 187, P.lla 139 , Sub 31-32, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 385 mq, Dati di superficie 444 mq, Rendita 417,56 €

- **UBICAZIONE:**

Via Baldassarre Peruzzi snc– Loc. Casetta - Comune di Castelnuovo Berardenga (SI)

- **DESCRIZIONE :**

Trattasi di n. 2 tettoie, censite come magazzini, con resede circostante cementata poste immediatamente dietro la schiera dei due principali edifici artigianali posti al limite del territorio comunale, dove di fatto una delle due , mediante chiusura di pannelli in lamiera, è stata trasformata illegittimamente in capannone al cui interno è presente ulteriore suddivisione realizzata in pannelli mobili.

Strutturalmente i manufatti sono realizzati in struttura di acciaio imbullonato e copertura con travi reticolari a portante unica con manto in lastre di eternit.

Di fatto l'accesso è situato nella parte nord, mediante percorso dei sub 25-26 (BCNC anche dell'attigua p.lla 21 f. 187 –PIGNORATE con la procedura esecutiva n.87/2023), e utilizzo di una strada interna privata di proprietà di terzi (sub 10 p.lla 139 - proprietà) che immette nella via B. Peruzzi- Comune di Castelnuovo Berardenga. Si evidenzia che nelle tavole grafiche allegate alle vare P.E. richieste tale tratto di Starda viene denominata “ area di proprietà con diritto di passaggio a favore di”.

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 6 f.187 p.lla 429 - 7 f.187 p.lla 429

(nell'elenco dei sub ai quali detti beni sono comuni sono indicati i precedenti subalterni ex. 4, 11, 18, 19 e 20 che hanno originato l'u.i.u. costituente il presente lotto)

- 19 f.187 p.lla 429

- 25 f.187 p.lla 429

- 26 f.187 p.lla 429

- 24 f.8 p.lla 385 comune di Asciano



- **CONFINI:**

stessa proprietà eseguita su più lati , altra u.i.u., salvo se altri

LOTTO 4

- **UBICAZIONE:**

Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45 e in parte nel limitrofo Comune di Castelnuovo Berardenga

- **IDENTIFICATIVI CATASTALI :**

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 8-25, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq, Dati di superficie 43 mq, Rendita 126,89 €;

- Foglio 187, P.lla 429 , Sub 8 Comune di Castelnuovo Berardenga , Categoria AREA URBANA di 7 mq.

- Foglio 187 p.lla 429 sub 18, Comune di Castelnuovo Berardenga, categoria C/6, classe 1, Consistenza 13 mq, Dati di superficie 13 mq, Rendita 16,11 €.

- **CONFINI:**

stessa proprietà eseguita su tutti i lati

- **DESCRIZIONE :**

Magazzino posto al piano terreno di più ampio fabbricato con annesso porzione di resede ad uso esclusivo sub 25 che di fatto si configura nel marciapiede antistante l'accesso, oltre posto auto attribuito (sub 18).

Bene composto da unico ambiente con annesso locale w.c. , è dotato di accesso carrabile, pavimentazione in ceramica e bagno completo di sanitari. Autonomo d'impianto idrico ed elettrico. È di pertinenza esclusiva del magazzino anche il sub 8 p.lla 429 f.187 del Comune di Castelnuovo B.ga.

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione :

- *dichiarazione conformità impianto elettrico.*

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 23 f.8 p.lla 385

- 24 f.8 p.lla 385

- 19-23-24-25-26 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- **ESPOSIZIONE:**

- Nord;

- **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:**

ordinarie



LOTTO 5

- **UBICAZIONE:**

Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45 e in parte nel limitrofo Comune di Castelnuovo Berardenga

- **IDENTIFICATIVI CATASTALI :**

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 9, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq, Dati di superficie 43 mq, Rendita 126,89 €;

- Foglio 8 p.lla 385 sub 36, categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.

- **DESCRIZIONE :**

Magazzino posto al piano terreno di più ampio fabbricato con accesso dal retro, oltre posto auto attribuito (sub 36). Caratterizzato da unico ambiente oltre w.c. Dotato di accesso carrabile, pavimentazione in ceramica e bagno sprovvisto di sanitari. A detta dell'occupante, identificato nel signor, l'impianto elettrico non è stato ancora terminato, mentre quello idrico è stato, ad oggi, soltanto predisposto. Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione :

- *dichiarazione conformità impianto elettrico.*

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 22 f.8 p.lla 385

- 23 f.8 p.lla 385

- 24 f.8 p.lla 385

- 19-23-24-25-26 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- **ESPOSIZIONE:**

Sud

- **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:**

ordinarie

LOTTO 6

- **UBICAZIONE:**

Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45 e in parte nel limitrofo Comune di Castelnuovo Berardenga

- **IDENTIFICATIVI CATASTALI :**

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 10-26, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq, Dati di superficie 45 mq, Rendita 126,89 €;

- Foglio 187, P.lla 429 , Sub 9 Comune di Castelnuovo Berardenga , Categoria AREA URBANA di 8 mq.



- Foglio 187 p.lla 429 sub 17, Comune di Castelnuovo Berardenga, categoria C/6, classe 1, Consistenza 13 mq, Dati di superficie 13 mq, Rendita 16,11 €.

- CONFINI:

stessa proprietà eseguita su tutti i lati

- DESCRIZIONE :

Magazzino posto al piano terreno di più ampio fabbricato con annesso porzione di resede ad uso esclusivo sub 26 che di fatto si configura nella marciapiede antistante l'accesso, oltre posto auto attribuito (sub 17).

Bene composto da unico ambiente con annesso locale w.c., è dotato di accesso carrabile, pavimentazione in ceramica e bagno completo di sanitari. Autonomo di impianto idrico ed elettrico. È di pertinenza esclusiva del magazzino anche il sub 9 p.lla 429 f.187 del Comune di Castelnuovo B.ga.

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione :

- *dichiarazione conformità impianto elettrico.*

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 23 f.8 p.lla 385

- 24 f.8 p.lla 385

- 19-23-24-25-26 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- ESPOSIZIONE:

- Nord;

- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

ordinarie

LOTTO 7

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45 e in parte nel limitrofo Comune di Castelnuovo Berardenga

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 11, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 39 mq, Dati di superficie 43 mq, Rendita 126,89 €;

- Foglio 8 p.lla 385 sub 35, categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.

- DESCRIZIONE :

Magazzino posto al piano terreno di più ampio fabbricato, con accesso dal retro, oltre posto auto attribuito (sub 35).

Bene composto da unico ambiente dotato di accesso carrabile e pavimentazione in ceramica. Presente solo impianto elettrico autonomo, ancorché incompleto. È presente un soppalco che a detta dell'occupante è



abusivo e perciò provvederà a rimuoverlo poiché non parte integrante del bene essendo realizzato illecitamente e senza appoggi fissi (amovibile).

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 22 f.8 p.lla 385
- 23 f.8 p.lla 385
- 24 f.8 p.lla 385
- 19-23-24-25-26 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- ESPOSIZIONE:

Sud

- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

ordinarie

LOTTO 8

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45 e in parte nel limitrofo Comune di Castelnuovo Berardenga

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 12-27, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 158 mq, Dati di superficie 172 mq, Rendita 514,08 €;

- Foglio 187, P.lla 429 , Sub 10 Comune di Castelnuovo Berardenga , Categoria AREA URBANA di 17 mq.

- Foglio 187 p.lla 429 sub 16, Comune di Castelnuovo Berardenga, categoria C/6, classe 1, Consistenza 13 mq, Dati di superficie 13 mq, Rendita 16,11 €.

- CONFINI:

stessa proprietà eseguita su tutti i lati

- DESCRIZIONE :

Magazzino posto al piano terreno di più ampio fabbricato, provvisto di due accessi carrabili, fronte e retro, oltre posto auto attribuito (sub 16).

Bene composto da un unico grande ambiente oltre w.c. con anti bagno e porzione di resede esclusiva sub 27 che di fatto si configura nel marciapiede antistante l'accesso Nord. Fa parte della consistenza anche il sub 10 della limitrofa p.lla 429 f.187 del Comune di Castelnuovo B.ga .

Il bene è dotato di impianto idrico ed elettrico non indipendenti, ma comuni con il sub 14 (ufficio al p.1) GIA' AGGIUDICATO IN SENO ALL'E.I.n.59/2013.

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione, inerenti anche al sub 14 :

- *Attestazione di Conformità depositato in data 07/08/2014 Prot.7857;*
- *Ape, scaduto il 11/10/2021;*
- *dichiarazione conformità impianto elettrico;*
- *Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico.*



Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 22 f.8 p.lla 385
- 23 f.8 p.lla 385
- 24 f.8 p.lla 385
- 19-23-24-25-26 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- ESPOSIZIONE:

Nord;

- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

ordinarie

LOTTO 9

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45 e in parte nel limitrofo Comune di Castelnuovo Berardenga

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 38-7, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 490 mq, Dati di superficie 590 mq, Rendita 1.391,85 €;
- Foglio 187 p.lla 429 sub 14, comune di Castelnuovo Berardenga , categoria C/6, classe 1, Consistenza 13 mq, Dati di superficie 13 mq, Rendita 16,11 €;
- Foglio 187 p.lla 429 sub 15, comune di Castelnuovo Berardenga, categoria C/6, classe 1, Consistenza 13 mq, Dati di superficie 13 mq, Rendita 16,11 €;
- Foglio 187 p.lla 429 sub 11 comune di Castelnuovo Berardenga , categoria C/6, classe 1, Consistenza 13 mq, Dati di superficie 13 mq, Rendita 16,11 €;
- Foglio 187 p.lla 429 sub 12 comune di Castelnuovo Berardenga , categoria C/6, classe 1, Consistenza 13 mq, Dati di superficie 13 mq, Rendita 16,11 €;
- Foglio 187 p.lla 429 sub 13 comune di Castelnuovo Berardenga , categoria C/6, classe 1, Consistenza 13 mq, Dati di superficie 13 mq, Rendita 16,11 €;

- CONFINI:

stessa proprietà eseguita su tutti i lati

- DESCRIZIONE :

Trattasi di laboratorio al piano terreno di più ampio fabbricato composto da grande ambiente principale, sala d'attesa e bagni suddivisi tra il pubblico e quelli del personale. Fa parte della consistenza anche il sub 7_ piazzale asfaltato * circostante il laboratorio, oltre i n.5 posti auto attribuiti. È presente l'impianto idrico ed elettrico. Il tutto in condizioni di manutenzione ordinarie. Si evidenzia che dalle vetrature, a detta dell'attuale occupante, in caso di precipitazioni atmosferiche, penetrerebbe acqua all'interno.

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione :

- *Attestazione di Conformità depositato in data 03/05/2016 Prot.5066)*



- Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico

* all'interno degli elaborati grafici di progetto in variante di cui al Permesso di Costruire in Sanatoria n.3068 del 10.10.2011 parte di detto piazzale (295 mq) è realizzato con pavimentazione permeabile in ghiaia poiché rientrava nel calcolo delle superfici ai fini del soddisfacimento della Superficie Permeabile.

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 23 f.8 p.lla 385
- 24 f.8 p.lla 385
- 19-23-24-25-26 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- ESPOSIZIONE:

- Nord;

- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

ordinarie

LOTTO 10

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45 e in parte nel limitrofo Comune di Castelnuovo Berardenga

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 15-1-2-3, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4 vani, Dati di superficie 97 mq, Rendita 950,28 €;

- Foglio 8 p.lla 385 sub 34, categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.

- CONFINI:

stessa proprietà esecutata su tutti i lati

- DESCRIZIONE :

Locale al grezzo , posto al piano primo, con destinazione d'uso ufficio, caratterizzato da unico ambiente con accesso da corridoio comune. Sono di pertinenza esclusiva dell'ufficio anche i sub 1 – 2 e 3, che di fatto si configurano come relitti di porzioni di resede asfaltato, posti al piano terreno, oltre posto auto attribuito (sub 34).

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 21 f.8 p.lla 385
- 23 f.8 p.lla 385
- 24 f.8 p.lla 385
- 6 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga
- 7 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga
- 19-23-24-25-26 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga



- ESPOSIZIONE:

- Sud- Ovest

- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

- al grezzo delle opere di finitura e impianti.

LOTTO 11

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45 e in parte nel limitrofo Comune di Castelnuovo Berardenga

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 16, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Dati di superficie 77 mq, Rendita 835,50 €;

- Foglio 8 p.lla 385 sub 33, categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.

- CONFINI:

stessa proprietà eseguita su tutti i lati, , parti comuni, salvo se altri.

- DESCRIZIONE :

Ufficio al piano primo, con accesso da scala esterna e corridoio coperto (entrambi a comune): caratterizzato ad due ambienti principali oltre bagno e anti bagno. Completa la consistenza il posto auto attribuito (sub 33). È dotato di impianto elettrico ed idrico, oltre a quello di condizionamento.

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 21 f.8 p.lla 385

- 23 f.8 p.lla 385

- 24 f.8 p.lla 385

- 6 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- 7 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- 19-23-24-25-26 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- ESPOSIZIONE:

- Sud

- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

- ordinario

LOTTO 12

- UBICAZIONE:



Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45 e in parte nel limitrofo Comune di Castelnuovo Berardenga

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 17, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 10,5 vani, Dati di superficie 239 mq, Rendita 2494,49 €;

- Foglio 8 p.lla 385 sub 31, categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.

- Foglio 8 p.lla 385 sub 32, categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.

- CONFINI:

stessa proprietà esecutata su tutti i lati, , parti comuni, salvo se altri.

- DESCRIZIONE :

Locali ad uso ufficio , posto al piano primo con doppio accesso da corridoio comune, composto da sala d'attesa con accoglienza, disimpegno, 8 vani, sala impianti, due bagni e ripostigli, oltre a contatori degli impianti elettrico e idrico e macchinari per l'azionamento dell'aria condizionata a servizio anche del subalterno 13, già venduto in seno all'esecuzione sub n.59/2013 lotto 1 R.G.E. Completano la consistenza i posti auto attribuiti (sub 31-32).

Per tale bene sono state depositate le sottostati attestazione :

- *Attestazione di Conformità depositato in data 17/06/2014 Prot.5677;*
- *Ape , scaduto il 11/10/2021;*
- *dichiarazione conformità impianto elettrico;*
- *Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico.*

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 21 f.8 p.lla 385
- 23 f.8 p.lla 385
- 24 f.8 p.lla 385
- 6 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga
- 7 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga
- 19-23-24-25-26 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- ESPOSIZIONE:

- Sud /est

- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

- ordinario

LOTTO 13

Si riporta di seguito la risposta alle osservazioni contenute nella relazione intermedia (depositata il 18/04/2023).



Riguardo all'osservazione circa i "Lotti n.11-12-13", benché non si comprenda il riferimento (si suppone che si voglia riferirsi ai sub 18-19-20 del f.8 p.lla 385 Comune di Asciano facenti parte del Lotto n.13), si specifica che, al fine del solo maggior proficuo per la procedura, si è optato per l'accorpamento di tali beni, poiché questi non sono indipendenti impiantisticamente l'uno dall'altro. Difatti la valutazione separata, comporterebbe una decurtazione maggiore d'importo di spese da sostenere per rendere i singoli uffici indipendenti sotto il profilo impiantistico con conseguente diminuzione del valore finale.

Nel calcolo del valore è stata applicata la superficie totale delle tre u.i.u. – non riducendo minimamente la superficie commerciale totale.

Si rimanda comunque al Ill.mo G.E. la scelta della suddivisione o meno di tali beni.

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. zona Artigianale Casetta civ.45 e in parte nel limitrofo Comune di Castelnuovo Berardenga

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 18, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4 vani, Dati di superficie 84 mq, Rendita 950,28 €;

- Foglio 8, P.lla 385 , Sub 19, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3,5 vani, Dati di superficie 77 mq, Rendita 831,50 €;

Foglio 8, P.lla 385 , Sub 20, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3 vani, Dati di superficie 60 mq, Rendita 712,71 €;

- Foglio 8 p.lla 385 sub 28, categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.

- Foglio 8 p.lla 385 sub 29, categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.

- Foglio 8 p.lla 385 sub 30, categoria C/6, classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €.

- CONFINI:

stessa proprietà esecutata su tutti i lati, , parti comuni, salvo se altri.

- DESCRIZIONE :

Trattasi di n.3 uffici posti al piano primo con accesso da scala esterna e corridoio a comune.

L'ufficio di cui al subalterno 18 – l'unico in cui lo stato dei lavori è quasi del tutto terminato- è composto da loc. principali, archivio, ingresso e bagno con a.b., ma privo di porte e provvisto di impianto elettrico funzionante, mentre quello idrico e di condizionamento dell'aria non sono funzionanti .

I sub 19 e 20 sono caratterizzati, entrambi, da unico grande ambiente oltre bagno e relativo a.b. Sono allo stato grezzo, privi di impianti.

Tutti e tre gli uffici, attigui l'uno all'altro, sono autonomi di accesso, ma impiantisticamente sarebbero predisposti per essere a comune tra tutti e 3, come riferisce l'occupante signor

Presentano infiltrazioni dalla copertura.

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 21 f.8 p.lla 385



- 23 f.8 p.lla 385
- 24 f.8 p.lla 385
- 37 f.8 p.lla 385
- 6 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga
- 7 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga
- 19-23-24-25-26 f.187 p.lla 429 del Comune di Castelnuovo Berardenga

- ESPOSIZIONE:

- Nord/Est

- CONDIZIONI DI MANUTENZIONE:

- misto tra ordinario e allo stato grezzo

LOTTO 14

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. Arbia – Via Sardegna n.1

IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 30, P.lla 86 , Sub 113-117-120, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, Dati di superficie 54 mq, Rendita 206,58 €;
- Foglio 30, P.lla 86 , Sub 111 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 14 mq, Rendita 26,03 €;
- Foglio 30, P.lla 86 , Sub 84 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 9 mq, Dati di superficie 9 mq, Rendita 11,62 €;

- DESCRIZIONE :

Trattasi di unità abitativa di n.2 vani principali oltre accessori posta al piano terreno rialzato con annesso, come pertinenza esclusiva, due porzioni di resede (sub 117 e sub 120) . E' di pertinenza anche il garage posto al piano S1 identificato dal sub 111 e il posto auto attribuito (sub 84).

All'appartamento si accede mediante percorso del vialetto condominiale con accesso dal cancello condominiale posto in Via Sardegna n.1. E' caratterizzato da : ing/soggiorno/pranzo con punto K, disimpegno, camera e bagno, oltre terrazza e due resedi. È provvista di caldaia a metano posta esternamente nella terrazza. Infissi esterni in legno a vetro doppio e persiane esterne.

Il garage è accessibile mediante percorso della rampa condominiale identificata dal sub 106. Caratterizzato da unico vano con porta basculante. All'interno è ubicato l'autoclave di pertinenza dell'appartamento. Presenta in parete tracce d'infiltrazioni d'acqua.

N.B. le due Strada – Via Sardegna e Via Sicilia- sono ad oggi ancora di proprietà della società esecutata.

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 121 p.lla 86 f.30
- 123 p.lla 86 f.30
- 149 p.lla 86 f.30
- 160 p.lla 86 f.30



- 161 p.lla 86 f.30

Trattasi di BCNC il cui rapporto pertinenziale emerge in modo assoluto ed inequivoco con i rispettivi beni principali.

CONFINI: stessa proprietà esecutata (p.lla 35), parti comuni, in aderenza con altra u.i.u, salvo se altri

ESPOSIZIONE: nord , sud

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinario

LOTTO 15

- **UBICAZIONE:**

Comune di Asciano - loc. Arbia – Via Sicilia n.24

IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 30, P.lla 86 , Sub 76-77, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6 vani, Dati di superficie 103 mq, Rendita 495,80 €;

- Foglio 30, P.lla 86 , Sub 75 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq, Dati di superficie 21 mq, Rendita 35,33 €;

- Foglio 30, P.lla 86 , Sub 146 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10mq, Dati di superficie 10 mq, Rendita 12,91 €;

- Foglio 30, P.lla 86 , Sub 147 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Dati di superficie 10 mq, Rendita 12,91 €;

- **DESCRIZIONE :**

Trattasi di unità abitativa di n.4 vani principali oltre accessori posta al piano primo e secondo con annesso, come pertinenza esclusiva, vialetto e scala esterna (sub 77) . E' di pertinenza anche il garage posto al piano S1 identificato dal sub 75, oltre i due posti auto attribuiti (sub 146-147).

All'appartamento si accede mediante percorso esterno, caratterizzato da vialetto e rampa di scale esterna, con ingresso nella proprietà privata da cancello pedonale posto al p.terra. E' caratterizzato da : ing/soggiorno/pranzo , cottura , disimpegno, n.2 camera, bagno e n.3 terrazze al p.primo; mediante scala interna si accede al p. secondo composto da: 2 loc. accessori, w.c., sottotetto e terrazza a tasca . È provvista di caldaia a metano posta internamente nel locale sottotetto. Infissi esterni in legno a vetro doppio e persiane esterne.

Il garage è accessibile mediante percorso della rampa condominiale identificata dal sub 62. Caratterizzato da unico vano con porta basculante. All'interno è ubicato l'autoclave di pertinenza dell'appartamento.

N.B. le due Strada – Via Sardegna e Via Sicilia- sono ad oggi ancora di proprietà della società esecutata.

Dal l'elenco sub dei vari elaborati presenti in atti , a detto Bene sono di pertinenza come BCNC i sottostati sub:

- 62 p.lla 86 f.30

- 92 p.lla 86 f.30

- 157 p.lla 86 f.30

- 159 p.lla 86 f.30



Trattasi di BCNC il cui rapporto pertinenziale emerge in modo assoluto ed inequivoco con i rispettivi beni principali.

CONFINI: affaccio su tre lati, altre u.i.u.

ESPOSIZIONE: est- sud- ovest

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: ordinario

LOTTO 16

- **UBICAZIONE:**

Comune di Asciano - loc. Arbia – Via Sicilia

- **IDENTIFICATIVI CATASTALI :**

- Foglio 30, P.IIa 86 , Sub 148 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Dati di superficie 10 mq, Rendita 12,91 €;

- **DESCRIZIONE :**

posto auto posto a margine di Via Sicilia (Via non espropriata, di proprietà della società esecutata)

LOTTO 17

- **UBICAZIONE:**

Comune di Asciano - loc. Arbia – Via Sicilia

- **IDENTIFICATIVI CATASTALI :**

- Foglio 30, P.IIa 86 , Sub 142 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq, Dati di superficie 11 mq, Rendita 14,20 €;

- **DESCRIZIONE :**

posto auto posto a margine di Via Sicilia (Via non espropriata, di proprietà della società esecutata)

LOTTO 18

- **UBICAZIONE:**

Comune di Asciano - loc. Arbia – Via Sicilia

- **IDENTIFICATIVI CATASTALI :**

- Foglio 30, P.IIa 86 , Sub 141 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 11 mq, Dati di superficie 11 mq, Rendita 14,20 €;

- **DESCRIZIONE :**

posto auto posto a margine di Via Sicilia (Via non espropriata, di proprietà della società esecutata)

LOTTO 19

- **UBICAZIONE:**

Comune di Asciano - loc. Arbia – Via Sicilia

- **IDENTIFICATIVI CATASTALI :**

- Foglio 30, P.IIa 86 , Sub 137 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Dati di superficie 14 mq, Rendita 18,08 €;

- **DESCRIZIONE :**



posto auto posto a margine di Via Sicilia (Via non espropriata, di proprietà della società esecutata)

LOTTO 20

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. Arbia – Via Sardegna

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 30, P.lla 86 , Sub 89 , Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €;

- DESCRIZIONE :

posto auto posto a margine di Via Sardegna (Via non espropriata, di proprietà della società esecutata)

LOTTO 21

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. Arbia – Via Sardegna

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 30, P.lla 86 , Sub 90, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €;

- DESCRIZIONE :

posto auto posto a margine di Via Sardegna (Via non espropriata, di proprietà della società esecutata)

LOTTO 22

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. Arbia – Via Sardegna

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 30, P.lla 86 , Sub 91, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Dati di superficie 12 mq, Rendita 15,49 €;

- DESCRIZIONE :

posto auto posto a margine di Via Sardegna (Via non espropriata, di proprietà della società esecutata)

LOTTO 23

- UBICAZIONE:

Comune di Asciano - loc. Arbia – angolo Via Sardegna

- IDENTIFICATIVI CATASTALI :

- Foglio 30, P.lla 35 , Sub 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 mq, Dati di superficie -- mq, Rendita 610,71 €;

- Foglio 30, P.lla 35 , Sub 5, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 mq, Dati di superficie 91 mq, Rendita 555,19 €;

- DESCRIZIONE :

Trattasi di fatto di scheletro di struttura in c.a. per costruzione di n.2 unità abitative ,come da P. di C. n.2363 rilasciato il 03.12.2008, posto in area edificabile di completamento.



QUESITO 17)

determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione, muniti di data certa anteriore alla notifica del pignoramento al debitore e, se di durata superiore a nove anni, trascritti in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; soltanto in tale ultimo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli; con la precisazione che il provvedimento di assegnazione non ha effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione ed il quale, perciò, può fare vendere coattivamente l'immobile come libero alla consegna.

Nella determinazione del valore di stima, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (normalmente pari al quindici per cento), previa decurtazione dal valore commerciale complessivo delle spese necessarie alla sanatoria degli abusi od alla demolizione degli abusi non sanabili e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; quantificherà altresì il costo per la bonifica e/o il conferimento in discarica degli eventuali rifiuti inquinanti e/o speciali eventualmente rinvenuti sul sedime pignorato durante il primo accesso con il custode giudiziario, allegando a tale scopo almeno due preventivi;

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale, ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali, considerando per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni la mezzeria dello stesso, moltiplicando successivamente ogni vano per un coefficiente di ragguaglio. Questi tratti dallo Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadrato Commerciale redatto dalla Consulta dei Professionisti dell'immobiliare agenti immobiliari FIAIP (ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI). Il valore che verrà stimato deve intendersi a corpo e non a misura anche se il detto importo è frutto di un insieme di parametri anche dimensionali.

Per quanto attiene alla determinazione del più probabile, attuale, valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, la stessa è stata effettuata mediante il metodo di "stima sintetica comparativa" attribuendo ai beni immobile di interesse dei valori unitari per mq di superficie commerciale assumente come termine di paragone i più probabili valori di mercato di beni immobili similari a quelli in esame, e successivamente applicando adeguamenti per oneri di regolarizzazione edilizia, lo stato di manutenzione e d'uso.

Per poter applicare tale metodo sono stati eseguiti una serie di accertamenti sulle banche dati a cui solitamente si attinge e qui di seguito esposti:

- Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI);
- agenzie di intermediazione immobiliare.

Il prezzo di mercato per gli immobili ad uso laboratori, magazzini ed uffici, descritti come ai punti precedenti, posti in zona analoga del Comune di Castelnuovo Berardenga ed Asciano , previo accertamento presso operatori immobiliari locali , i quali comunicano scarsa presenza di mercato di immobili similari, è comunque confermato nei valori OMI collocandosi nella fascia media della forbice rilevata dall'Osservatorio in considerazione dell'andamento socio economico del Paese, e della richiesta sul mercato locale per beni simili posti in questo contesto.



VALORI OMI MAGAZZINI – COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA
 Comune: CASTELNUOVO BERARDENGA
 Fascia/zona: Suburbana/CASSETTA
 Codice di zona: E10
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	930	1300	L	4,4	6,3	L
Magazzini	NORMALE	380	530	L	1,7	2,4	L
Negozi	NORMALE	1200	1650	L	5,4	7,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

VALORI OMI LABORATORI – COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA
 Comune: CASTELNUOVO BERARDENGA
 Fascia/zona: Suburbana/CASSETTA
 Codice di zona: E10
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	485	670	L	1,4	2,3	L
Capannoni tipici	NORMALE	485	670	L	1,4	2,3	L
Laboratori	NORMALE	770	1100	L	2,4	3,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



VALORI OMI MAGAZZINI – COMUNE DI ASCIANO**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: ASCIANO

Fascia/zona: Suburbana/CASETTA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	325	445	L	1,4	2,2	L
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	4,8	7,1	L
Pensioni e assimilati	NORMALE	860	1300	L	4,2	6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

VALORI OMI LABORATORI – COMUNE DI ASCIANO**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: ASCIANO

Fascia/zona: Suburbana/CASETTA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	570	810	L	1,8	2,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	570	810	L	1,8	2,7	L
Laboratori	NORMALE	720	1000	L	2,4	3,3	L



VALORI OMI UFFICI – COMUNE DI ASCIANO**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: ASCIANO

Fascia/zona: Suburbana/CASSETTA

Codice di zona: E6

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	830	1200	L	3,4	4,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Si riporta di seguito la risposta alle osservazioni contenute nella relazione intermedia (depositata il 18/04/2023) inerenti la stima dei Lotti 1-2-4-5-6-7-8.

Si conferma che la destinazione urbanistica dei lotti n. 1-2-4-5-6-7-8 è quella di magazzini artigianali, censiti catastalmente nella categoria C/2 (magazzini).

Prima di esprimersi sulla condivisione o meno della rielaborazione della valutazione economica come richiesto dalla debitrice la sottoscritta ctu riporta la definizione corretta di "magazzino artigianale":

- non avendo i magazzini, urbanisticamente, una propria specifica categoria funzionale si equiparano, nella maggior parte dei casi, alla destinazione artigianale o industriale;

- per magazzini artigianali si intende unità immobiliari svolgenti funzione finalizzata a deposito materiale/ricovero merci dove al contempo NON si ha permanenza umana, se non in via accessoria nelle fasi di carico e scarico;

- laddove la permanenza umana è costante sarà necessario, come esplicitato in perizia, la presentazione di pratica edilizia e contestuale richiesta di parere igienico sanitario agli organi competenti (SUAP), come effettuato per il Lotto n.9 (presentato pratica CILA per cambio d'suo da magazzino a laboratorio artigianale - stessa macro categoria funzionale - con presentazione pratica SUAP e contestuale variazione catastale dalla categoria C/2 a C/3);

- i "magazzini artigianali" hanno la potenzialità, rispetto ai semplici magazzini, deposito e/o cantine connessi con la residenza, di essere trasformati, mediante presentazione di p.e e autorizzazioni varie (tramite incarico a figure professionali), in laboratori artigianali (calzolai, falegnami, fabbri, vetrai, ecc. ma



anche meccanici che si occupano della riparazione di auto o carrozzieri) senza che vi sia previsto il pagamento degli oneri di urbanizzazione poiché si resta all'interno della solita macro categoria funzionale (art.99 l.r. 65/2014), ma dovendo sottostare al soddisfacimento di specifici requisiti che ogni distinta attività "ipotetica" richiede (metratura, parcheggi, altezze, impianti, ecc.).

L'uso di fatto di tali unità è di "magazzino" come mero locale di deposito di merci con categoria catastale C/2, che rispecchia la destinazione d'uso, corretta, attuale delle unità.

Per i Lotti n.1 e n.2 con la presentazione della pratica SCIA n.15 del 2015, e successiva variante prot.13537 del 2016, e contestuale variazione catastale per frazionamento e cambio d'suo, le due unità immobiliari sono state frazionate, dall'originaria categoria C/3, e trasformate in magazzini artigianali (categoria C/2).

Si evidenzia ulteriormente, quanto riportato in perizia, che il Lotto n.3 (laboratorio artigianale) – accatastato come C/3- è carente di richiesta di parere igienico sanitario (USL), Nulla Osta all'attività (SUAP) e quant'altro necessario agli organi competenti.

Nel calcolo del valore è stato tenuto conto che i "magazzini" rientrano nella categoria funzionale "artigianale- industriale", solitamente correlata anche con la "commerciale", e non "residenziale" come si può evincere dal valore estratto dalla banca dati OMI - categoria funzionale commerciale.

Ai magazzini a servizio del "residenziale", al pari di "cantine" e "depositi", viene solitamente applicato un coefficiente di ragguglio per rapportarli al valore dell'unità residenziale a cui sono annessi.

Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta CTU ritiene di aver già correttamente stimato tali beni, senza necessità di ulteriore valutazione incrementiva.

LOTTO 1

- Superficie commerciale: 33,45 mq
- Valore medio OMI: (380,00 + 530,00) €/mq = 455,00 €/mq

Valore : 33,45 mq x 455,00 €/mq = 15.674,75 € arrotondato a 15.675,00 €

Tale valore viene decurtato degli importi come descritti in risposta al quesito n. 11:

- 4.000,00 € pratiche edilizie e catastali;
- 2.400,00 € da dover sostenere per rendere autonomi gli impianti presenti (luce – acqua) ;

Pertanto 15.675,00 € - 6.400,00 € = 9.275,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 9.275,00 € - 15% = 7.883,00 € arrotondato a **8.000,00 €**

LOTTO 2

- Superficie commerciale: 358,00 mq
- Valore medio OMI: (380,00 + 530,00) €/mq = 455,00 €/mq

Valore : 358 mq x 455,00 €/mq = 162.890 € arrotondato a 163.000,00 €



Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 163.000,00 € - 15% = 138.550,00 € arrotondato a**139.000,00 €**

LOTTO 3

Per il lotto in questione si riporta la stima eseguita successivamente alle osservazioni da parte del legale della società esecutata, come riportato nella relazione intermedia depositata il 18/04/2023.

Bene C)

- Laboratori : valore 770,00 Euro a mq; (è applicato il valore minimo, tenendo in considerazione lo stato manutentivo generale del bene, considerando anche la necessità di interventi mirati sulla copertura per problematiche di infiltrazioni, come riferito dall'occupante).
- Superficie 782,00 mq

Valore: mq. 782 x € 770,00/mq = € 602.140,00 arrotondato a € **602.000,00**

Bene D)

- Superficie commerciale 453,00 mq
- Valore 400,00 €/mq

Valore : 453 mq x 400 €/mq = **181.000,00 €**

Il valore complessivo dei due beni è pari a 783.000,00 €

Tale valore viene decurtato degli importi come descritti in risposta al quesito n. 11:

- 3.000,00 € presentazione p.e.:
- 3.000,00 € spostamento caldaia;
- 5.000,00 € rimozione tamponature;
- 77.000,00 € smaltimento e rifacimento copertura.

Pertanto 783.000,00 € - 88.000,00 € = 695.000,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 695.000,00 € - 15% = 590.000,00 € arrotondato a**590.000,00 €**

LOTTO 4

- Superficie commerciale: 44,00 mq
- 10 % di 13 mq (posto auto attribuito): 1,30 mq
- Valore medio OMI: (325,00 + 445,00) €/mq = 385,00 €/mq



Valore : $45,30 \text{ mq} \times 385,00 \text{ €/mq} = 17.440,00 \text{ €}$

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto $17.440,00 \text{ €} - 15\% = 14.825,00 \text{ €}$ arrotondato a **15.000,00 €**

LOTTO 5

- Superficie commerciale: 42,00 mq
- 10 % di 12 mq (posto auto attribuito): 1,20 mq
- Valore medio OMI: $(325,00 + 445,00) \text{ €/mq} = 385,00 \text{ €/mq}$

Valore : $43,20 \text{ mq} \times 385,00 \text{ €/mq} = 16.632,00 \text{ €}$

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto $16.632,00 \text{ €} - 15\% = 14.137,00 \text{ €}$ arrotondato a **14.000,00 €**

LOTTO 6

- Superficie commerciale: 44,00 mq
- 10 % di 13 mq (posto auto attribuito): 1,50 mq
- Valore medio OMI: $(325,00 + 445,00) \text{ €/mq} = 385,00 \text{ €/mq}$

Valore : $45,50 \text{ mq} \times 385,00 \text{ €/mq} = 17.517,00 \text{ €}$

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto $17.517,00 \text{ €} - 15\% = 14.889,00 \text{ €}$ arrotondato a **15.000,00 €**

LOTTO 7

- Superficie commerciale: 42,00 mq
- 10 % di 12 mq (posto auto attribuito): 1,20 mq
- Valore medio OMI: $(325,00 + 445,00) \text{ €/mq} = 385,00 \text{ €/mq}$

Valore : $43,20 \text{ mq} \times 385,00 \text{ €/mq} = 16.632,00 \text{ €}$

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto $16.632,00 \text{ €} - 15\% = 14.137,00 \text{ €}$ arrotondato a **14.000,00 €**

LOTTO 8

- Superficie commerciale: 179 mq
- 10 % di 13 mq (posto auto attribuito): 1,50 mq
- Valore medio OMI: $(325,00 + 445,00) \text{ €/mq} = 385,00 \text{ €/mq}$

Valore : $180,50 \text{ mq} \times 385,00 \text{ €/mq} = 69.492,00 \text{ €}$

Tale valore viene decurtato degli importi come descritti in risposta al quesito n. 11:



- 500,00 € ripristino altezza legittimata
- 10.425,00 € da dover sostenere per rendere autonomi gli impianti presenti (luce – acqua) ;

Pertanto 69.492,00 € - 10.925,00 € = 58.567,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 58.567,00 € - 15% = 49.781,95 € arrotondato a**50.000,00 €**

LOTTO 9

- Superficie commerciale: 595,00 mq
- 10 % di (13 x 5)mq (posti auto attribuiti): 6,5 mq
- Valore medio OMI: (720,00 + 1.000,00) €/mq = 860,00 €/mq

Valore : 601,50 mq x 860,00 €/mq = 517.290,00 €

Tale valore viene decurtato degli importi come descritti in risposta al quesito n. 11:

- 10.000,00 € ripristino resede permeabile
- 5.000,00 € eliminazione problematiche infiltrazione in caso di precipitazioni dagli infissi

Pertanto 517.290,00 € - 15.000,00 € = 502.290,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 502.290,00 € - 15% = 426.946,50 € arrotondato a**427.000,00 €**

LOTTO 10

- Superficie commerciale: 85,00 mq
- 10 % di 12 mq (posto auto attribuito): 1,20 mq
- Valore medio OMI min: 830 €/mq (stato al grezzo)

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 71.546,00 € - 15% = 60.814,00 € arrotondato a**61.000,00 €**

LOTTO 11

- Superficie commerciale: 76,00 mq
- 10 % di 12 mq (posto auto attribuito): 1,20 mq
- Valore medio OMI: (830 + 1.200) €/mq = 1.015,00 €/mq

Valore : 77,20 mq x 1.015,00 €/mq = 78.358,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 78.358,00 € - 15% = 66.604,00 € arrotondato a**67.000,00 €**



LOTTO 12

- Superficie commerciale: 240,00 mq
- 10 % di 24 mq (2 posti auto attribuiti): 2,40 mq
- Valore medio OMI: $(830 + 1.200) \text{ €/mq} = 1.015,00 \text{ €/mq}$

Valore : $242,40 \text{ mq} \times 1.015,00 \text{ €/mq} = 246.036,00 \text{ €}$

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto $246.036,00 \text{ €} - 15\% = 209.130,00 \text{ €}$ arrotondato a**210.000,00 €**

LOTTO 13

- Superficie commerciale: 221,00 mq
- 10 % di 36 mq (3 posti auto attribuiti): 3,60 mq
- Valore medio OMI: $(830 + 1.200) \text{ €/mq} = 1.015,00 \text{ €/mq}$

Valore : $86 \text{ mq} \times 830 \text{ €/mq (OMI min stato al grezzo)} = 71.380,00 \text{ €}$

Valore $138,60 \text{ mq} \times 1.015,00 \text{ €/mq} = 140.679,00 \text{ €}$

Tale valore viene decurtato degli importi come descritti in risposta al quesito n. 11:

- *3.000,00 € presentazione p.e.*

Pertanto $212.059,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 209.059,00 \text{ €}$

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto $209.059,00 \text{ €} - 15\% = 177.700,00 \text{ €}$ arrotondato a**178.000,00 €**

BINI POSTI IN LOC. ARBIA – ASCIANO**VALORE COMMERCIALE**

L'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili potenzialmente realizzabili nel compendio è ottenuto mediante il procedimento estimativo del MCA. Questa metodologia si basa sul concetto di base della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del "soggetto di stima" ed i "soggetti comparabili" presi come riferimento.

Nel caso in esame, sulla base delle indagini svolte dalla sottoscritta nelle piazze immobiliari di Asciano si è potuto riscontrare un valore medio, estratto dall'andamento immobiliare, di $1.680,00 \text{ €/mq}$.



LOTTO 14
MCA

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	viale Cavour	via fiorentina	via mameli		Via
Distanza dal soggetto di stima	500	700		-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento		appartamento	---
Prezzo rilevato	189.000,00	210.000,00		-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta		-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1		-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%		-----	%
Prezzo adottato	170.100,00	189.000,00	0,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	82,00	85,00		48,91	mq.
Superficie balconi				4,90	mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	5,00	6,00			mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino				42,00	mq.
Superficie autorimessa	20,00	20,00		14,40	mq.
Posto auto	0	0	0	1	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	3		0	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5)	3	3		3	n.
Incidente, (detrattuto, 3 normale, debole, 5 nulla)					
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricompono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,35	
terrazze	0,35	
logge		
cantina	0,20	
soffitta		
loc. accessori		
giardino	0,15	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	20,00	
Posto auto (€/cad.)	3.600,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	14
	vita utile di un servizio igienico (anni)	14
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	0,00
	quota millesimale (%)	0,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	20
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	25.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	93,00	Prezzo marginale	€ 1.829,03	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	96,20	Prezzo marginale	€ 1.984,66	Prezzo marginale assunto : € 1.829,03
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	64,13			

MCA (V.2.2) - Richiedente : CTU 166.2020 - Tecnico : GEOM. INA MERKA - Data : 01/12/2022



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-141,75	-157,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.829,03	1.829,03	0,00
Superficie balconi	640,18	640,18	0,00
Superficie terrazze	640,18	640,18	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	365,81	365,81	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	20,00	20,00	0,00
Autorimessa	914,52	914,52	0,00
Posto auto	3.600,00	3.600,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.684,16	1.871,29	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	0,00
Zona	1.701,00	1.890,00	0,00
Qualità	1.701,00	1.890,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	170.100,00	189.000,00	0,00
Data	141,75	157,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-60.522,68	-66.009,77	0,00
Superficie balconi	3.136,79	3.136,79	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	-1.829,03	-2.194,84	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	840,00	840,00	0,00
Autorimessa	-5.121,29	-5.121,29	0,00
Posto auto	3.600,00	3.600,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.684,16	-5.613,86	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	108.661,38	117.794,53	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	113.228,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	8,41%	errore > 6% : accettabile (verificare la validità dei comparabili)
---	-------	--

Stima da monparametrica (€.)	125.410,00
------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	113.000,00	riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione"
---------------------	------------	---

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni simili. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a €113.000,00

MCA (V.2.2) - Richiedente : CTU 166.2020 - Tecnico : GEOM. INA MERKA - Data : 01/12/2022

Tale valore viene decurtato degli importi come descritti in risposta al quesito n. 11:

- 3.000,00 € *presentazione p.e.*

Pertanto 113.000,00 € - 3.000,00 € = 110.000,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 110.000,00 € - 15% = 93.500,00 € arrotondato a **94.000,00 €**

LOTTO 15
MCA

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	viale Cavour	via fiorentina	via mameli		Via
Distanza dal soggetto di stima	500	700			m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento		appartamento	---
Prezzo rilevato	189.000,00	210.000,00			Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta			---
Data (mesi dal rilevamento)	1	1			mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%			%
Prezzo adottato	170.100,00	189.000,00	0,00		Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	82,00	85,00		67,28	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze				22,93	mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina	5,00	6,00			mq.
Superficie soffitta				55,37	mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino				5,20	mq.
Superficie autorimessa	20,00	20,00		21,70	mq.
Posto auto	0	0	0	2	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	3		0	n.
Servizi igienici	1	1		1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (1-2-3-4-5) <small>(1=cadente; 2=trascinato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo)</small>	3	3		3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.

(*) Indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze	0,25	
logge		
cantina	0,20	
soffitta	0,35	
loc. accessori		
giardino	0,15	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	20,00	
Posto auto (€/cad.)	3.600,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	15.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	14
	vita utile di un servizio igienico (anni)	14
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	0,00
	quota millesimale (%)	0,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	20
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	25.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	1,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	1,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	93,00	Prezzo marginale	€ 1.829,03	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	96,20	Prezzo marginale	€ 1.964,66	Prezzo marginale assunto : € 1.829,03
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	0,00	Prezzo marginale	€ 0,00	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	104,02			

MCA (V.2.2) - Richiedente : CTU 166.2020 - Tecnico : GEOM. INA MERKA - Data : 01/12/2022



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-141,75	-157,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.829,03	1.829,03	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	457,28	457,28	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	385,81	385,81	0,00
Superficie soffitta	640,16	640,16	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	20,00	20,00	0,00
Autorimessa	914,52	914,52	0,00
Posto auto	3.600,00	3.600,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	1.684,16	1.871,29	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	25.000,00	25.000,00	0,00
Zona	1.701,00	1.890,00	0,00
Qualità	1.701,00	1.890,00	0,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	170.100,00	189.000,00	0,00
Data	141,75	157,50	0,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-26.923,35	-32.410,45	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	10.484,93	10.484,93	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	-1.829,03	-2.194,84	0,00
Superficie soffitta	35.445,73	35.445,73	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	104,00	104,00	0,00
Autorimessa	1.554,88	1.554,88	0,00
Posto auto	7.200,00	7.200,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-1.684,16	-5.613,88	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	194.594,54	203.727,68	0,00

Prezzo corretto medio (€.)	199.161,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,09%	errore < 6% : accettabile
---	-------	---------------------------

Stima da monoparametrica (€.)	204.797,00
-------------------------------	------------

Valore stimato (€.)	199.000,00	riportare il "Prezzo corretto medio" da far coincidere con la "sintesi della valutazione")
---------------------	------------	--

Sintesi conclusiva

Il valore espresso in perizia è il risultato di un attenta indagine di mercato su beni simili. La manutenzione e le condizioni intrinseche ed estrinseche attuali garantiscono una redditività accettabile. Considerando la situazione socio economica e politica che sta attraversando il nostro Paese si valuta i beni in garanzia allineati ai prezzi di mercato attuali. Si individua il Bene in un contesto di commerciabilità pari a €199.000,00

MCA (V.2.2) - Richiedente : CTU 166.2020 - Tecnico : GEOM. INA MERKA - Data : 01/12/2022

Tale valore viene decurtato degli importi come descritti in risposta al quesito n. 11:

- 1.000,00 € per ripristino lavanderia

Pertanto 199.000,00 € - 1.000,00 € = 198.000,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 198.000,00 € - 15% = 168.300,00 € arrotondato a **168.000,00 €**



LOTTO 16

- Superficie commerciale: 10,00 mq
- Valore medio OMI: $(280 + 380) \text{ €/mq} = 330,00 \text{ €/mq}$

Valore 10,00 mq x 330,00 €/mq = 3.300,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 3.300,00 € - 15% = 2.805,00 € arrotondato a**3.000,00 €**

LOTTO 17

- Superficie commerciale: 11,00 mq
- Valore medio OMI: $(280 + 380) \text{ €/mq} = 330,00 \text{ €/mq}$

Valore 11,00 mq x 330,00 €/mq = 3.630,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 3.630,00 € - 15% = 3.085,00 € arrotondato a**3.000,00 €**

LOTTO 18

- Superficie commerciale: 11,00 mq
- Valore medio OMI: $(280 + 380) \text{ €/mq} = 330,00 \text{ €/mq}$

Valore 11,00 mq x 330,00 €/mq = 3.630,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 3.630,00 € - 15% = 3.085,00 € arrotondato a**3.000,00 €**

LOTTO 19

- Superficie commerciale: 14,00 mq
- Valore medio OMI: $(280 + 380) \text{ €/mq} = 330,00 \text{ €/mq}$

Valore 14,00 mq x 330,00 €/mq = 4.620,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 4.620,00 € - 15% = 3.927,00 € arrotondato a**4.000,00 €**

LOTTO 20

- Superficie commerciale: 12,00 mq
- Valore medio OMI: $(280 + 380) \text{ €/mq} = 330,00 \text{ €/mq}$

Valore 12,00 mq x 330,00 €/mq = 3.960,00 €



Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 3.960,00 € - 15% = 3.366,00 € arrotondato a**3.000,00 €**

LOTTO 21

- Superficie commerciale: 12,00 mq
- Valore medio OMI: (280 + 380) €/mq = 330,00 €/mq

Valore 12,00 mq x 330,00 €/mq = 3.960,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 3.960,00 € - 15% = 3.366,00 € arrotondato a**3.000,00 €**

LOTTO 22

- Superficie commerciale: 12,00 mq
- Valore medio OMI: (280 + 380) €/mq = 330,00 €/mq

Valore 12,00 mq x 330,00 €/mq = 3.960,00 €

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 3.960,00 € - 15% = 3.366,00 € arrotondato a**3.000,00 €**

LOTTO 23

Mq commerciali da progetto

PIANO TERRA 11.38 x 8.45 =	96,16 mq
PIANO PRIMO 11.38 x 8.45 =	96,16 mq
PIANO SOTTOTETTO 5.80 x 8.45 = 49.01 mq X 35 % (coefficiente ragguglio) =.....	17,15 mq
PIANO INTERRATO 10.28 x 8.45 = 86.87 mq X 20% (coefficiente ragguglio) =.....	17,34 mq
Tot.....	226,81 mq

Scopo della presente stima è quello di ricercare il più probabile valore di mercato dei beni trasformati.

La determinazione del valore dei beni immobili viene effettuata in base al criterio del valore di trasformazione, in quanto l'area in oggetto è suscettibile di cambiamento.

La stima in base del valore di trasformazione si basa sulla differenza tra il valore di mercato dei beni, esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa ($V_a = V_m T - K$).

COSTI DI TRASFORMAZIONE

Nella fattispecie la trasformazione prevede la realizzazione di appartamenti per i quali, in base a ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari della provincia di Asciano, si ipotizza un costo di trasformazione comprensivo della manodopera, dei materiali, dell'utile d'impresa tra € 1.100/mq e € 1.500/mq.



COSTI

1. Costo di costruzione 227, mq x €/mq 1.300,00	= € 295.000/00
2. Sistemazioni esterne. € 295.000/00 x 20%	= € 59.000/00
3. pese Tecniche € 354.000/00 x 20%	= € 70.000/00
4. Oneri Comunali e/o integrazioni	= € 20.000/00
5. spese di commercializzazione € 444.000 x 3 %	= € 13.000/00
TOTALE COSTI	= € 457.000/00

VALORE COMMERCIALE

L'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili potenzialmente realizzabili nel compendio è ottenuto mediante il procedimento estimativo del MCA. Questa metodologia si basa sul concetto di base della comparazione tra beni immobili simili ubicati nella stessa zona ed appartenenti allo stesso segmento di mercato (metodo del confronto di mercato) ma riesce, tramite procedimenti induttivi e matematici, a ridurre al minimo le differenze tra le varie caratteristiche del "soggetto di stima" ed i "soggetti comparabili" presi come riferimento.

Valore a €/mq immobile di costruzione 2.900 €/mq

VALORE IMMOBILE Mq.227 x €/mq 2.900,00 = € 658.000/00

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA

€ 658.000/00 - € 457.000/00 = € 201.000/00

Al valore complessivo come sopra determinato si applica la decurtazione prevista in misura pari al 15% per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti:

Pertanto 201.000,00 € - 15% = 170.850,00 € arrotondato a **171.000,00 €**

QUESITO 18)

se l'immobile è pignorato soltanto pro quota:

verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari;

verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'ufficio competente;

se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

I beni pignorati risultano per intero di proprietà della società esecutata "....." CF

.....

QUESITO 19)

nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;



Nulla da segnalare sul presente punto, poiché il pignoramento in questione interessa l'intera proprietà, per la quota di 1/1, della società esecutata.

QUESITO 20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, al netto dei costi di demolizione.

Nulla da segnalare.

Porge Ossequi
Siena li, 25 Gennaio 2023

Il CTU: Geom. Ina Merka

