



Tribunale ordinario di Siena
Ufficio delle esecuzioni immobiliari

Avviso di vendita

Nella procedura rubricata *sub* n. 166/2020, la sottoscritta Notaio Dott.ssa Alessandra Romeo, con studio in Poggibonsi, Via Salceto n. 87, codice fiscale RMO LSN 76P69 I726G, telefono 0577 980470, posta elettronica aromeo@notariato.it, posta elettronica certificata alessandra.romeo@postacertificata.notariato.it, delegata ai sensi di quanto previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c. dal giudice, dott. Flavio Mennella, giusta ordinanza depositata in data 21.09.2023 e comunicata in pari data;

avvisa

che il giorno **25 Novembre 2025, ad ore 9,30**, presso l'Istituto di Vendite Giudiziarie (IVG) per il Tribunale di Siena, in Monteriggioni, frazione San Martino, via del Pozzo, 1, procederà alla

vendita senza incanto

con modalità sincrona mista, mediante delibazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti e/o collegati telematicamente, delle seguenti porzioni immobiliari:

Lotto uno: diritto di piena proprietà su unità immobiliare ad uso magazzino ubicata nel Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), Località Casetta Via Baldassarre Peruzzi n. 34, facente parte di un più ampio fabbricato, posta al piano terreno e suddivisa in due vani oltre accessori e, specificatamente: vano insonorizzato, locale accessorio e bagno con relativo antibagno.

L'unità immobiliare, di fatto, è parte integrante di altra unità immobiliare abitativa di proprietà di terzi dalla quale unicamente ha accesso per cui, sempre di fatto, risulta interclusa.

Gli impianti presenti (luce, acqua e gas) non risultano autonomi ma sono collegati con la suddetta attigua proprietà di terzi.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo



Berardenga al foglio 187 particella 139 subalterno 26 - Via Baldassarre Peruzzi n. 34 piano T - categoria catastale C/2 classe 2 (seconda) consistenza catastale mq. 29 (ventinove) superficie catastale mq. 34 (trentaquattro) rendita catastale Euro 31,45.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detto bene sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 6 e 7 particella 429 foglio 187 Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga;

- subalterno 24 particella 385 foglio 8 del Catasto Fabbricati del Comune di Asciano,

richiamandosi quanto indicato in Perizia relativamente ai subalterni ai quali detti beni sono indicati come comuni nell'elenco subalterni depositato in atti catastali.

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie per i beni posti in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) Località Casetta:

- Licenza n.285 del 1975 - costruzione magazzino;

- Concessione n.34 del 30 luglio 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 del 7 giugno 1985 - per la realizzazione di una tettoia in Località Casetta;

- Concessione n.3 del 15 febbraio 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 6 dicembre 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 5 agosto 2010 per "realizzazione palestra con divisione unità immobiliare"; relativamente a detta DIA, congiuntamente alla richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria n.46/2013 con rilascio della relativa attestazione di conformità in sanatoria n.1 del 16 gennaio 2014, di cui in appresso si comunica che la stessa non è da ritenersi valida in quanto sono stati



sospesi i termini per mancanza di documentazione e la stessa non è mai stata depositata 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 gennaio 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. 2036 del 5 febbraio 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 agosto 2016 per spostamento delimitazione confine resede e tamponamento porta interna.

Il Perito precisa che 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, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo con i titoli abilitativi si riscontrano le seguenti difformità:

1. diversa destinazione d'uso da quella legittimamente autorizzata: l'unità immobiliare è censita e legittimata urbanisticamente come magazzino/locale deposito ma, di fatto, essendo parte integrante di altra unità di proprietà di terzi, è utilizzata come accessorio diretto di unità abitativa;
2. suddivisione dell'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, comma 3, del D.P.R. n.380 e art. 198 della L.R. n.65/2014.

Relativamente a dette difformità il Perito indica la soluzione economicamente più conveniente nel ripristino della destinazione d'uso di cui al punto n.1 e nella sanatoria delle difformità di cui ai punti n. 2 e 3 mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della



L.R. 65/2014, non essendo in grado di definire con assoluta certezza le spese complessive per tale pratica, dalla stessa solo ipotizzate.

Sempre il Perito evidenzia inoltre che, non essendo tale unità immobiliare autonoma dal punto di vista impiantistico, devono essere altresì considerate le spese da sostenere per rendere autonomi gli impianti ivi presenti.

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata in difetto di titoli opponibili alla procedura.

Al valore d'asta di Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 6.000,00 (seimila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto due: diritto di piena proprietà su unità immobiliare ad uso magazzino ubicata nel Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), Località Casetta Via Baldassarre Peruzzi n. 34, facente parte di un più ampio fabbricato, posta al piano terreno e composta da un unico ampio vano oltre bagno con relativo antibagno con annesso, quale pertinenza di proprietà esclusiva, resede.

L'accesso avviene tramite il piazzale antistante l'ingresso identificato con i subalterni 30 (resede esclusivo dell'unità immobiliare ad uso laboratorio subalterno 28 oggetto del Lotto 3 di cui in appresso) e 10 (di proprietà di terzi).

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al foglio 187 particella 139 subalterni 24 e 33, tra loro graffati, - Via Baldassarre Peruzzi n. 34 piano T - categoria catastale C/2 classe 2 (seconda) consistenza catastale mq. 321 (trecentoventuno) superficie catastale mq. 351 (trecentocinquantuno) rendita catastale Euro 348,14.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detto bene sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 6, 7, 25 e 26 particella 429 foglio 187 Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga;

- subalterno 24 particella 385 foglio 8 del Catasto Fabbricati del Comune di Asciano,

richiamandosi quanto indicato in Perizia relativamente ai subalterni ai quali detti beni sono indicati come comuni nell'elenco subalterni depositato in atti catastali.

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.



Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie per i beni posti in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) Località Casetta:

- Licenza n.285 del 1975 - costruzione magazzino;
- Concessione n.34 del 30 luglio 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 del 7 giugno 1985 - per la realizzazione di una tettoia in Località Casetta;
- Concessione n.3 del 15 febbraio 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 6 dicembre 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 5 agosto 2010 per "realizzazione palestra con divisione unità immobiliare"; relativamente a detta DIA, congiuntamente alla richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria n.46/2013 con rilascio della relativa attestazione di conformità in sanatoria n.1 del 16 gennaio 2014, di cui in appresso si comunica che la stessa non è da ritenersi valida in quanto sono stati sospesi i termini per mancanza di documentazione e la stessa non è mai stata depositata 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 gennaio 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. 2036 del 5 febbraio 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 agosto 2016 per spostamento



delimitazione confine resede e tamponamento porta interna.

Il Perito precisa che 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, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

L'unità immobiliare risulta conforme alle tavole grafiche allegate alle varie Pratiche Edilizie presentate, fatta eccezione per la delimitazione del resede di pertinenza esclusiva (subalterno 33): detta delimitazione, caratterizzata da rete metallica, va, di fatto, ad invadere la porzione limitrofa identificata dal subalterno 29 (costituente pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 28 ed oggetto del Lotto 3) e dai subalterni 25 (già subalterno 21) e 26 (già subalterno 22) della particella 429 del foglio 187 (entrambi beni comuni non censibili di pertinenza dell'edificio adiacente posto nel limitrofo Comune di Asciano).

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.

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata in difetto di titoli opponibili alla procedura.

Al valore d'asta di Euro 139.000,00 (centotrentanovemila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 105.000,00 (centocinquemila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto tre: diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili posti in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) Località Casetta Via Baldassarre Peruzzi e precisamente:

A) unità immobiliare avente accesso dal civico n. 8 della suddetta Via (in Catasto n. 34) urbanisticamente ad uso magazzino artigianale per il solo deposito di materiale, senza presenza continuativa di personale ma catastalmente censita quale laboratorio per arti e mestieri (categoria C/3) e di fatto utilizzata come palestra dal soggetto che occupa detto immobile.



L'ambiente interno è stato modificato al fine di essere adattato all'utilizzo del bene quale palestra, caratterizzato da ingresso, bagni con relativi spogliatoi suddivisi per genere, un bagno per disabili, quattro grandi ambienti, oltre accessori, tre resedi (subalterni 23, 29 e 30) fisicamente non delimitati nonchè locale tecnico con accesso esterno dove è collocata la caldaia, del quale ultimo non sono stati reperiti titoli validi ai fini della regolarità urbanistica e catastale.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di impianto elettrico ed idrico autonomi.

Gli interni presentano pavimentazione mista in ceramica e parquet negli ambienti adibiti a palestra. La copertura in lastre di vibrocemento. Relativamente alla copertura il Perito precisa che la parte eseguita, nella sua comunicazione tramite pec del 16 gennaio 2023, ha asserito che trattasi di lastre di amianto, senza produrre documentazione di quanto dichiarato, per cui esso Perito evidenzia di aver tratto la conclusione che la copertura sia 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 da esso Perito, con documentazione fotografica facente parte della Perizia, 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.

Il Perito conclude che trattasi, comunque, di analisi visiva, potendosi ottenere la sicurezza circa la presenza dell'amianto o meno solo a seguito di specifica verifica da parte di soggetto esperto nel campo nonché di analisi di laboratorio.

Il Perito riporta che il suddetto resede pertinenziale come sopra identificato con il subalterno 30 è gravato da diritto di passo pedonale e carrabile al fine di consentire l'accesso al bene costituente il Lotto 2 nonché a favore di soggetti terzi.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al foglio 187 particella 139 subalterni 29, 28, 23 e 30, tra loro graffiati - Via Baldassarre Peruzzi n. 34 piano T - categoria catastale C/3 classe 3 (terza) consistenza catastale mq. 667 (seicentosessantasette) superficie catastale mq. 803 (ottocentotré) rendita catastale Euro 2.239,10.



Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detto bene sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterno 6 e 7 particella 429 foglio 187 Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga;

- subalterno 24 particella 385 foglio 8 del Catasto Fabbricati del Comune di Asciano,

richiamandosi quanto indicato in Perizia relativamente ai subalterni ai quali detti beni sono indicati come comuni nell'elenco subalterni depositato in atti catastali.

L'unità immobiliare in oggetto versa in condizioni di conservazione e manutenzione ordinarie, riferendo tuttavia gli occupanti che, in caso di precipitazioni atmosferiche abbondanti, si verificano infiltrazioni di acqua piovana;

B) unità immobiliare costituita da due tettoie, censite come magazzini, con circostante resede cementato poste immediatamente dietro la schiera dei due principali edifici artigianali posti al limite del territorio comunale. Una delle due tettoie, di fatto, mediante chiusura di pannelli in lamiera, è stata illegittimamente trasformata 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.

L'accesso è situato nella parte nord, mediante i subalterni 25 e 26 (beni non censibili comuni anche all'attigua particella 21 del foglio 187), e utilizzo di una strada interna privata di proprietà di terzi (subalterno 10 particella 139) che immette nella Via Baldassarre Peruzzi.

Il Perito evidenzia che nelle tavole grafiche allegate alle varie Pratiche Edilizie richieste tale tratto di Strada viene denominato "area di proprietà Montanelli con diritto di passaggio a favore di Acqua Borra".

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricato del Comune di Castelnuovo Berardenga al foglio 187 particella 139 subalterni 31 e 32, tra loro graffiati, - Via Baldassarre Peruzzi n. 34 piano T - categoria catastale C/2 classe 2 (seconda) consistenza catastale mq. 385 (trecentottantacinque) superficie catastale mq. 444 (quattrocentoquarantaquattro) rendita catastale Euro 417,56.



Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detto bene sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 6, 7, 19, 25 e 26 particella 429 foglio 187 Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga;

- subalterno 24 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano, richiamandosi quanto indicato in Perizia relativamente ai subalterni ai quali detti beni sono indicati come comuni nell'elenco subalterni depositato in atti catastali.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie per i beni posti in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) Località Casetta:

- Licenza n.285 del 1975 - costruzione magazzino;

- Concessione n.34 del 30 luglio 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 del 7 giugno 1985 - per la realizzazione di una tettoia in Località Casetta;

- Concessione n.3 del 15 febbraio 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 6 dicembre 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 5 agosto 2010 per "realizzazione palestra con divisione unità immobiliare"; relativamente a detta DIA, congiuntamente alla richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria n.46/2013 con rilascio della relativa attestazione di conformità in sanatoria n.1 del 16 gennaio 2014, di cui in appresso si comunica che la stessa non è da ritenersi valida in quanto sono stati sospesi i termini per mancanza di documentazione e la stessa non è mai stata depositata 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 gennaio 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. 2036 del 5 febbraio 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 agosto 2016 per spostamento delimitazione confine resede e tamponamento porta interna.

Il Perito precisa che 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, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

Relativamente alla conformità edilizia degli immobili in oggetto il Perito, rilevato che gli stessi sono stati oggetto, nel corso degli anni, delle citate i) 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, ii) DIA n.63 del 1996 - per opere interne e iii) 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, illustra come dall'accesso agli atti non risulta presentata pratica inerente alla tamponatura del passaggio presente tra i due corpi di fabbrica (pratica di cui sub i), successivamente (pratica di cui sub ii) rappresentato in parte come passaggio coperto e in parte come tettoia, per poi essere ulteriormente raffigurato (nella pratica di cui sub iii) come locali accessori interni, che di fatto si potrebbe configurare come aumento di volumetria.

Per tali locali, facenti parte integrante 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 gennaio 2014 da parte dell'amministrazione comunale (pratica di cui sub iii); ciò premesso esso Perito in data 9 marzo 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



Perizia).

Alla data di redazione della Perizia non era pervenuta al Perito alcuna risposta ufficiale in merito, eccetto una considerazione/valutazione verbale, in occasione del terzo accesso agli atti, da parte del tecnico comunale, nella quale lo stesso esprimeva la convinzione che l'intervento in questione rientrasse nell'ambito di applicazione dell'art. 9 - bis del D.P.R. 380/2001.

Il Perito, al fine di determinare la legittimità di tale opera dichiara di condividere l'ipotesi dell'applicazione dell'articolo sopramenzionato per le sottostanti motivazioni quali riportate in essa Perizia:

- l'Attestazione di Conformità in Sanatoria n.1 del 16 gennaio 2014 è stata rilasciata dal Comune di Castelnuovo Berardenga recando una rappresentazione integrale del bene nell'elaborato dello stato "Attuale" - di "Progetto" e nel "Sovrapposto";

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

per cui, 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 esso Perito ad escludere la configurabilità di una difformità edilizia necessitante di sanatoria, posto che l'art. 9 bis del D.P.R. 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, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, per cui, da quanto sopra consegue che lo stato legittimo dell'immobile deve essere individuato in quello risultante dalla suddetta Attestazione di conformità in sanatoria n. 1 del 16 gennaio 2014 come integrata dalla citata SCIA n. 15 protocollo n. 2036 del 5 febbraio 2015 nonché dalla citata SCIA n. 98 del 2015.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegate alle varie SCIA depositate successivamente all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n.1 e sopra citate, sono emerse 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 di locale tecnico esterno in aderenza con altra u.i.u. di proprietà di terzi;
6. tamponatura tettoia.

Relativamente a dette difformità il Perito indica la soluzione economicamente più conveniente nel ripristino della destinazione d'uso di cui al punto n.1, nella demolizione dell'abuso di cui al punto n.5 con diversa collocazione dell'impianto termico e nella rimozione dell'opera di cui al punto n.6 mentre per le altre difformità sopra indicate è possibile presentare pratica CILA in Sanatoria ai sensi dell'art. 136, comma 6, della L.R. 65/2014.

Il Perito dichiara di non essere in grado di definire con assoluta certezza le spese complessive per la pratica di sanatoria, dalla stessa nella Perizia ipotizzate, comprensive delle spese che dovranno essere sostenute per la rimozione e lo smaltimento della copertura di entrambe le tettoie, come detto, composta in lastre di eternit.

L'unità immobiliare di cui alla lettera A) risulta occupata in difetto di titolo opponibile alla procedura mentre l'unità immobiliare di cui alla lettera B) risulta libera.

Al valore d'asta di Euro 590.000,00 (cinquecentonovantamila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 443.000,00 (quattrocentoquarantatremila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero).

Lotto quattro: diritto di piena proprietà su magazzino nel Comune di Asciano, Località Zona Artigianale Casetta al civico 45 posto al piano terreno di più ampio fabbricato con annessa porzione di resede ad uso esclusivo subalterno 25 che di fatto si configura nel marciapiede antistante l'accesso, oltre posto auto attribuito (subalterno 18) ubicato in Comune di Castelnuovo Berardenga. 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 subalterno 8 della particella 429 del foglio 187 del Comune di Castelnuovo Berardenga. Per tale bene è stata depositata la dichiarazione conformità impianto elettrico.

Le condizioni di manutenzione sono ordinarie.

Quanto sopra risulta censito:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio 8, particella 385, subalterni 8 e 25 tra loro graffiati - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/2, classe 7 (settima) consistenza catastale mq. 39 (trentanove), superficie catastale mq. 43 (quarantatré), rendita catastale Euro 126,89;

* al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al foglio 187:

- particella 429 , subalterno 8 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria F1 (area urbana), consistenza catastale mq. 7 (sette);

- particella 429 subalterno 18 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 13 (tredici), superficie catastale mq. 13 (tredici), rendita catastale Euro 16,11.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 23 e 24 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano;

- subalterni 19, 23, 24, 25 e 26 particella 429 foglio 187 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie:

* per i beni posti in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) Località Casetta:

- Licenza n.285 del 1975 - costruzione magazzino;

- Concessione n.34 del 30 luglio 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 del 7 giugno 1985 - per la realizzazione di una tettoia in Località Casetta;

- Concessione n.3 del 15 febbraio 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 6 dicembre 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 5 agosto 2010 per “realizzazione palestra con divisione unità immobiliare”; relativamente a detta DIA, congiuntamente alla richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria n.46/2013 con rilascio della relativa attestazione di conformità in sanatoria n.1 del 16 gennaio 2014, di cui in appresso si comunica che la stessa non è da ritenersi valida in quanto sono stati sospesi i termini per mancanza di documentazione e la stessa non è mai stata depositata 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 gennaio 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. 2036 del 5 febbraio 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 agosto 2016 per spostamento delimitazione confine resede e tamponamento porta interna.

Il Perito precisa che 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, risultano registrate ma non reperibili da parte dell’Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

* per i beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Casetta:

- Permesso di Costruire n. 2057 del 30 ottobre 2008 (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante 2057/V01 del 15 settembre 2009 (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante n.2057/V02 dell'11 febbraio 2011



(suddivisione in varie unità immobiliari);

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3068 del 10 ottobre 2011 - per frazionamento in più unità;
- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2015/0003 del 19 ottobre 2015 - per realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n.2000/3672 del 2 febbraio 2015 - NEGATO (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- SCIA n. 2657 del 5 marzo 2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- cila SUAP prot. 14939 del 18 novembre 2015 per CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da magazzino a laboratorio- ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 18 agosto 2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n. 31152 del 4 giugno 2009 e successive varianti
- deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14 luglio 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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegate alle varie Pratiche Edilizie 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.

Il compendio è libero.

Al valore d'asta di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto cinque: diritto di piena proprietà su magazzino nel Comune di Asciano, Località Zona Artigianale Casetta al civico 45, posto al piano terreno di più ampio



fabbricato con accesso dal retro, oltre posto auto attribuito (subalterno 36). Caratterizzato da unico ambiente oltre w.c. Dotato di accesso carrabile, pavimentazione in ceramica e bagno sprovvisto di sanitari. A detta dell'occupante, l'impianto elettrico non è stato ancora terminato, mentre quello idrico è stato, ad oggi, soltanto predisposto. Per tale bene è stata depositata dichiarazione conformità impianto elettrico.

Le condizioni di manutenzione sono ordinarie.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio 8:

- particella 385, subalterno 9 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/2, classe 7 (settima), consistenza catastale mq. 39 (trentanove), superficie catastale mq. 43 (quarantatré), rendita catastale Euro 126,89;
- particella 385, subalterno 36 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 - piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 22, 23 e 24 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano;
- subalterni 19, 23, 24, 25 e 26 particella 429 foglio 187 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie per i beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Casetta:

- Permesso di Costruire n. 2057 del 30 ottobre 2008 (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante 2057/V01 del 15 settembre 2009 (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante n. 2057/V02 dell'11 febbraio 2011 (suddivisione in varie unità immobiliari);
- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3068 del 10 ottobre 2011 - per frazionamento in più unità;
- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2015/0003 del 19 ottobre 2015 - per



realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n. 2000/3672 del 2 febbraio 2015 - NEGATO (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- SCIA n. 2657 del 5 marzo 2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- cila SUAP prot. 14939 del 18 novembre 2015 per CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da magazzino a laboratorio- ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 18 agosto 2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n. 31152 del 4 giugno 2009 e successive varianti

- deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14 luglio 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.

Il Perito precisa che per le porzioni di immobili facenti parte del complesso posto nel Comune di Asciano, di cui vano scala e ascensore ricadono nel limitrofo Comune di Castelnuovo, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegate alle varie Pratiche Edilizie 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.

Il compendio è occupato in difetto di titolo opponibile alla procedura.



Al valore d'asta di Euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 11.000,00 (undicimila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto sei: diritto di piena proprietà su magazzino nel Comune di Asciano, Località Zona Artigianale Casetta al civico 45, posto al piano terreno di più ampio fabbricato con annessa porzione di resede ad uso esclusivo subalterno 26 che di fatto si configura nel marciapiede antistante l'accesso, oltre posto auto attribuito (subalterno 17) in Comune di Castelnuovo Berardenga. 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 subalterno 9 particella 429 foglio 187 del Comune di Castelnuovo Berardenga. Per tale bene è stata depositata dichiarazione conformità impianto elettrico.

Le condizioni di manutenzione sono ordinarie.

Quanto sopra risulta censito:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio 8, particella 385, subalterni 10 e 26 tra loro graffiati - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/2, classe 7 (settima), consistenza catastale mq. 39 (trentanove), superficie catastale mq. 45 (quarantacinque), rendita catastale Euro 126,89;

* al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al foglio 187:

- particella 429, subalterno 9 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria F1 (area urbana), consistenza catastale mq. 8 (otto);

- particella 429, subalterno 17 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 13 (tredici), superficie catastale mq. 13 (tredici), rendita catastale Euro 16,11.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 23 e 24 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano;

- subalterni 19, 23, 24, 25 e 26 particella 429 foglio 187 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga.



Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie:

* per i beni posti in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) Località Casetta:

- Licenza n. 285 del 1975 - costruzione magazzino;
- Concessione n.34 del 30 luglio 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 del 7 giugno 1985 - per la realizzazione di una tettoia in Località Casetta;
- Concessione n.3 del 15 febbraio 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 6 dicembre 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 5 agosto 2010 per "realizzazione palestra con divisione unità immobiliare"; relativamente a detta DIA, congiuntamente alla richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria n.46/2013 con rilascio della relativa attestazione di conformità in sanatoria n.1 del 16 gennaio 2014, di cui in appresso si comunica che la stessa non è da ritenersi valida in quanto sono stati sospesi i termini per mancanza di documentazione e la stessa non è mai stata depositata 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 gennaio 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. 2036 del 5 febbraio 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 agosto 2016 per spostamento



delimitazione confine resede e tamponamento porta interna.

Il Perito precisa che 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, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

* per i beni posti in Comune di Asciano (SI), Località Casetta:

- Permesso di Costruire n. 2057 del 30 ottobre 2008 (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante 2057/V01 del 15 settembre 2009 (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante n. 2057/V02 dell'11 febbraio 2011 (suddivisione in varie unità immobiliari);

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3068 del 10 ottobre 2011 - per frazionamento in più unità;

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2015/0003 del 19 ottobre 2015 - per realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n. 2000/3672 del 2 febbraio 2015 - NEGATO (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- SCIA n. 2657 del 5 marzo 2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- cila SUAP prot. 14939 del 18 novembre 2015 per CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da magazzino a laboratorio- ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 18 agosto 2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n. 31152 del 4 giugno 2009 e successive varianti

- deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14 luglio 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.



Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegate alle varie Pratiche Edilizie 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.

Il compendio è libero.

Al valore d'asta di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto sette: diritto di piena proprietà su magazzino nel Comune di Asciano, loc. zona Artigianale Casetta al civico 45, posto al piano terreno di più ampio fabbricato, con accesso dal retro, oltre posto auto attribuito (subalterno 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).

Le condizioni di manutenzione sono ordinarie.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio 8:

- particella 385, subalterno 11 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/2, classe 7 (settima), consistenza catastale mq. 39 (trentanove), superficie catastale mq. 43 (quarantatré), rendita catastale Euro 126,89;
- particella 385, subalterno 35 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 22, 23 e 24 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano;
- subalterni 19, 23, 24, 25 e 26 particella 429 foglio 187 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga.



Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie per i beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Casetta:

- Permesso di Costruire n. 2057 del 30 ottobre 2008 (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante 2057/V01 del 15 settembre 2009 (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante n. 2057/V02 dell'11 febbraio 2011 (suddivisione in varie unità immobiliari);
- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3068 del 10 ottobre 2011 - per frazionamento in più unità;
- Permesso a Costruire in Sanatoria n.2015/0003 del 19 ottobre 2015 - per realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n.2000/3672 del 2 febbraio 2015 - NEGATO (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- SCIA n. 2657 del 5 marzo 2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- cila SUAP prot. 14939 del 18 novembre 2015 per CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da magazzino a laboratorio- ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 18 agosto 2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n.31152 del 4 giugno 2009 e successive varianti
- deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14 luglio 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.

Il Perito precisa che per le porzioni di immobili facenti parte del complesso posto nel Comune di Asciano, di cui vano scala e ascensore ricadono nel limitrofo Comune di Castelnuovo, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia



n.179 del 2011.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegate alle varie Pratiche Edilizie 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.

Il compendio è occupato in difetto di titolo opponibile alla procedura.

Al valore d'asta di Euro 14.000,00 (quattordicimila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 11.000,00 (undicimila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto otto: diritto di piena proprietà su magazzino nel Comune di Asciano, Località Zona Artigianale Casetta al civico 45, posto al piano terreno di più ampio fabbricato, provvisto di due accessi carrabili, fronte e retro, oltre posto auto attribuito (subalterno 16) in Comune di Castelnuovo Berardenga.

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

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

Per tale bene sono state depositate le sottostanti attestazioni, inerenti anche al subalterno 14 :

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

Quanto sopra risulta censito:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano come segue:

- Foglio 8, particella 385, subalterni 12 e 27 tra loro graffiati - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/2, classe 7 (settima), consistenza catastale mq. 158 (centocinquantotto), superficie catastale mq. 172



(centosettantadue), rendita catastale Euro 514,08;

* al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al Foglio 187:

- particella 429, subalterno 10 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria F/1 (area urbana), consistenza catastale mq. 17 (diciassette);

- particella 429 subalterno 16 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 13 (tredici), superficie catastale mq. 13 (tredici), rendita catastale Euro 16,11.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 22, 23 e 24 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano;

- subalterni 19, 23, 24, 25 e 26 particella 429 foglio 187 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga.

Le condizioni di manutenzione sono ordinarie.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie:

* per i beni posti in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) Località Casetta:

- Licenza n.285 del 1975 - costruzione magazzino;

- Concessione n.34 del 30 luglio 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 del 7 giugno 1985 - per la realizzazione di una tettoia in Località Casetta;

- Concessione n.3 del 15 febbraio 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 6 dicembre 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 5 agosto 2010 per "realizzazione palestra con divisione unità immobiliare"; relativamente a detta DIA, congiuntamente alla richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria n.46/2013 con rilascio della



relativa attestazione di conformità in sanatoria n.1 del 16 gennaio 2014, di cui in appresso si comunica che la stessa non è da ritenersi valida in quanto sono stati sospesi i termini per mancanza di documentazione e la stessa non è mai stata depositata 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 gennaio 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. 2036 del 5 febbraio 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 agosto 2016 per spostamento delimitazione confine resede e tamponamento porta interna.

Il Perito precisa che 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, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

* per i beni posti in Comune di Asciano (SI), Località Casetta:

- Permesso di Costruire n. 2057 del 30 ottobre 2008 (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante 2057/V01 del 15 settembre 2009 (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante n. 2057/V02 dell'11 febbraio 2011 (suddivisione in varie unità immobiliari);

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3068 del 10 ottobre 2011 - per frazionamento in più unità;

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2015/0003 del 19 ottobre 2015 - per realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n. 2000/3672 del 2 febbraio



2015 - NEGATO (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- SCIA n. 2657 del 5 marzo 2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- cila SUAP prot. 14939 del 18 novembre 2015 per CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da magazzino a laboratorio- ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 18 agosto 2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n.31152 del 4 giugno 2009 e successive varianti

- deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14 luglio 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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegate alle varie Pratiche Edilizie presentate è stata riscontrata una difformità consistente nella 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 è il ripristino dell'altezza legittima, anche mediante la realizzazione di un controsoffitto in cartongesso.

Inoltre, non essendo tale bene autonomo dal punto di vista impiantistico, sarà necessario rendere autonomi gli impianti presenti (luce - acqua) come indicato in Perizia.

Il compendio è occupato in difetto di titolo opponibile alla procedura.

Al valore d'asta di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 38.000,00 (trentottomila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto nove: diritto di piena proprietà su laboratorio nel Comune di Asciano, Località Zona Artigianale Casetta al civico 45, posto 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 subalterno 7 piazzale asfaltato circostante il laboratorio, oltre i n.5 posti auto attribuiti tutti in Comune di Castelnuovo Berardenga.

Quanto sopra risulta censito:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano come segue:

- Foglio 8, particella 385, subalterni 7 e 38 tra loro graffiati - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/3, classe 3 (terza), consistenza catastale mq. 490 (quattrocentonovanta), superficie catastale mq. 590 (cinquecentonovanta), rendita catastale Euro 1.391,85;

* al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga al foglio 187:

- particella 429 subalterno 11 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 13 (tredici), superficie catastale mq. 13 (tredici), rendita catastale Euro 16,11;

- particella 429, subalterno 12 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 13 (tredici), superficie catastale mq. 13 (tredici), rendita catastale Euro 16,11;

- particella 429, subalterno 13 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 13 (tredici), superficie catastale mq. 13 (tredici), rendita catastale Euro 16,11;

- particella 429 subalterno 14 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 13 (tredici), superficie catastale mq. 13 (tredici), rendita catastale Euro 16,11;

- particella 429 subalterno 15 - Via Baldassarre Peruzzi n. 1 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 13 (tredici), superficie catastale mq. 13 (tredici), rendita catastale Euro 16,11.

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 attestazioni:

- Attestazione di Conformità depositata in data 3 maggio 2016 Prot.5066
- Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico.



Quanto al piazzale, la perizia evidenzia che 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.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 23 e 24 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano;
- subalterni 19, 23, 24, 25 e 26 particella 429 foglio 187 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie:

* per i beni posti in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) Località Casetta:

- Licenza n.285 del 1975 - costruzione magazzino;
- Concessione n.34 del 30 luglio 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 del 7 giugno 1985 - per la realizzazione di una tettoia in Località Casetta;
- Concessione n.3 del 15 febbraio 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 6 dicembre 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 5 agosto 2010 per "realizzazione palestra con divisione unità immobiliare"; relativamente a detta DIA, congiuntamente alla richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria n.46/2013 con rilascio della relativa attestazione di conformità in sanatoria n.1 del 16 gennaio 2014, di cui in appresso si comunica che la stessa non è da ritenersi valida in quanto sono stati sospesi i termini per mancanza di documentazione e la stessa non è mai stata



depositata 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 gennaio 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. 2036 del 5 febbraio 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 agosto 2016 per spostamento delimitazione confine resede e tamponamento porta interna.

Il Perito precisa che 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, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

* per i beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Casetta:

- Permesso di Costruire n. 2057 del 30 ottobre 2008 (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante 2057/V01 del 15 settembre 2009 (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante n. 2057/V02 dell'11 febbraio 2011 (suddivisione in varie unità immobiliari);

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3068 del 10 ottobre 2011 - per frazionamento in più unità;

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2015/0003 del 19 ottobre 2015 - per realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n. 2000/3672 del 2 febbraio 2015 - NEGATO (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- SCIA n. 2657 del 5 marzo 2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);



- cila SUAP prot. 14939 del 18 novembre 2015 per CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da magazzino a laboratorio- ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 18 agosto 2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n. 31152 del 4 giugno 2009 e successive varianti
- deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14 luglio 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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegate alle varie Pratiche Edilizie 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 Permesso a Costruire in Sanatoria n.3068 del 10.10.2011, poiché tale superficie rientrava nella verifica minima di superficie permeabile.

Il compendio è occupato in difetto di titoli opponibili alla procedura esecutiva.

Al valore d'asta di Euro 427.000,00 (quattrocentoventisettemila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 321.000,00 (trecentoventunomila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero).

Lotto dieci: diritto di piena proprietà su locale al grezzo nel Comune di Asciano, Località Zona Artigianale Casetta al civico 45, 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 subalterni 1 - 2 e 3, che di fatto si configurano come relitti di porzioni di resede asfaltato, posti al piano terreno, oltre posto auto attribuito (subalterno 34).

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricato del Comune di Asciano al foglio 8:



- particella 385, subalterni 1, 2, 3 e 15 tra loro graffiati - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T-1 - categoria A/10, classe U (unica), consistenza catastale vani 4 (quattro), superficie catastale mq. 97 (novantasette), rendita catastale Euro 950,28;

- particella 385, subalterno 34 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 21, 23 e 24 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano;

- subalterni 6, 7, 19, 23, 24, 25 e 26 particella 429 foglio 187 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga.

Condizioni di manutenzione: al grezzo delle opere di finitura e impianti.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie per i beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Casetta:

- Permesso di Costruire n. 2057 del 30 ottobre 2008 (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante 2057/V01 del 15 settembre 2009 (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante n. 2057/V02 dell'11 febbraio 2011 (suddivisione in varie unità immobiliari);

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3068 del 10 ottobre 2011 - per frazionamento in più unità;

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2015/0003 del 19 ottobre 2015 - per realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n. 2000/3672 del 2 febbraio 2015 - NEGATO (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- SCIA n. 2657 del 5 marzo 2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- cila SUAP prot. 14939 del 18 novembre 2015 per CAMBIO D'USO SENZA



OPERE (da magazzino a laboratorio- ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 18 agosto 2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n.31152 del 4 giugno 2009 e successive varianti
- deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14 luglio 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.

Il Perito precisa che per le porzioni di immobili facenti parte del complesso posto nel Comune di Asciano, di cui vano scala e ascensore ricadono nel limitrofo Comune di Castelnuovo, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

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 tavole allegate alle varie Pratiche Edilizie 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.

Il compendio risulta libero.

Al valore d'asta di Euro 61.000,00 (sessantunomila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 46.000,00 (quarantaseimila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto undici: diritto di piena proprietà su locale ad uso ufficio nel Comune di Asciano, Località Zona Artigianale Casetta al civico 45, posto 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 (subalterno 33).

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricato del Comune di Asciano al foglio 8:



- particella 385, subalterno 16 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano 1 - categoria A/10, classe U (unica), consistenza catastale vani 3,5 (tre virgola cinque), superficie catastale mq. 77 (settantasette), rendita catastale Euro 831,50;
- particella 385, subalterno 33 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49.

Il locale uso ufficio risulta dotato di impianto elettrico ed idrico, oltre a quello di condizionamento.

Condizioni di manutenzione ordinarie.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 21, 23 e 24 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano;
- subalterni 6, 7, 19, 23, 24, 25 e 26 particella 429 foglio 187 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie per i beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Casetta:

- Permesso di Costruire n. 2057 del 30 ottobre 2008 (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante 2057/V01 del 15 settembre 2009 (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante n. 2057/V02 dell'11 febbraio 2011 (suddivisione in varie unità immobiliari);
- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3068 del 10 ottobre 2011 - per frazionamento in più unità;
- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2015/0003 del 19 ottobre 2015 - per realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n. 2000/3672 del 2 febbraio 2015 - NEGATO (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- SCIA n. 2657 del 5 marzo 2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);



- cila SUAP prot. 14939 del 18 novembre 2015 per CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da magazzino a laboratorio- ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 18 agosto 2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n. 31152 del 4 giugno 2009 e successive varianti
- deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14 luglio 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.

Il Perito precisa che per le porzioni di immobili facenti parte del complesso posto nel Comune di Asciano, di cui vano scala e ascensore ricadono nel limitrofo Comune di Castelnuovo, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegate alle varie Pratiche Edilizie 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.

Il compendio è occupato in difetto di titoli opponibili alla procedura esecutiva.

Al valore d'asta di Euro 67.000,00 (sessantasettemila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 51.000,00 (cinquantunomila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto dodici: diritto di piena proprietà su locale ad uso ufficio nel Comune di Asciano, Località Zona Artigianale Casetta al civico 45, posto al piano primo con doppio accesso da corridoio comune, composto da sala d'attesa con accoglienza, disimpegno, otto vani, sala impianti, due bagni e ripostigli, oltre a contatori degli impianti elettrico e idrico e macchinari per azionare l'aria condizionata a servizio anche del subalterno 13. Completano la consistenza i posti auto attribuiti



(subalterni 31 e 32).

Per tale bene sono state depositate le sottostanti attestazioni:

- Attestazione di Conformità depositata in data 17 giugno 2014 Prot.5677;
- Ape, scaduto il giorno 11 ottobre 2021;
- Dichiarazione conformità impianto elettrico;
- Dichiarazione conformità impianto termoidraulico ed elettrico.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio 8:

- particella 385, subalterno 17 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano 1 - Categoria A/10, classe U (unica), consistenza catastale vani 10,5 (dieci virgola cinque), superficie catastale mq. 239 (duecentotrentanove), rendita catastale Euro 2.494,49;
- particella 385, subalterno 31 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49;
- particella 385, subalterno 32 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 21, 23 e 24 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano;
- subalterni 6, 7, 19, 23, 24, 25 e 26 particella 429 foglio 187 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga.

Le condizioni di manutenzione sono ordinarie.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie per i beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Casetta:

- Permesso di Costruire n. 2057 del 30 ottobre 2008 (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante 2057/V01 del 15 settembre 2009 (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante n. 2057/V02 dell'11 febbraio 2011



(suddivisione in varie unità immobiliari);

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3068 del 10 ottobre 2011 - per frazionamento in più unità;
- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2015/0003 del 19 ottobre 2015 - per realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n. 2000/3672 del 2 febbraio 2015 - NEGATO (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- SCIA n. 2657 del 5 marzo 2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- cila SUAP prot. 14939 del 18 novembre 2015 per CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da magazzino a laboratorio- ex subalterno 6 attuale subalterno 38);
- depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 18 agosto 2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n. 31152 del 4 giugno 2009 e successive varianti
- deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14 luglio 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.

Il Perito precisa che per le porzioni di immobili facenti parte del complesso posto nel Comune di Asciano, di cui vano scala e ascensore ricadono nel limitrofo Comune di Castelnuovo, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegate alle varie Pratiche Edilizie 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.

Il compendio risulta occupato, in difetto di titoli opponibili alla procedura.



Al valore d'asta di Euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 158.000,00 (centocinquantottomila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

Lotto tredici: diritto di piena proprietà su compendio composto da tre uffici in Comune di Asciano, Località Zona Artigianale Casetta civico 45, 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 locali principali, archivio, ingresso e bagno con antibagno, ma privo di porte. E' provvisto di impianto elettrico funzionante, mentre quello idrico e di condizionamento dell'aria non sono funzionanti .

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

Tutti e tre gli uffici, attigui l'uno all'altro, hanno accesso autonomo, ma gli impianti sono stati predisposti per essere comuni a tutte e tre le unità immobiliari. Presentano infiltrazioni dalla copertura.

Condizioni di manutenzione: misto tra ordinario e allo stato grezzo.

Completano la consistenza tre posti auto.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio 8:

- particella 385, subalterno 18 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano 1 - Categoria A/10, Classe U (unica), consistenza catastale vani 4 (quattro), superficie catastale mq. 84 (ottantaquattro), rendita catastale Euro 950,28;
- particella 385, subalterno 19 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano 1 - Categoria A/10, Classe U (unica), consistenza catastale vani 3,5 (tre virgola cinque), superficie catastale mq. 77 (settantasette), rendita catastale Euro 831,50;
- particella 385, subalterno 20 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano 1 - Categoria A/10, Classe U (unica), consistenza catastale vani 3 (tre), superficie catastale mq. 60 (sessanta), rendita catastale Euro 712,71;
- particella 385, subalterno 28 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49;



- particella 385, subalterno 29, Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49;

- particella 385, subalterno 30 - Località Zona Artigianale Casetta n. 45 piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 21, 23, 24 e 37 particella 385 foglio 8 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano;

- subalterni 6, 7, 19, 23, 24, 25 e 26 particella 429 foglio 187 del Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, secondo quanto indicato nella Perizia risultano le sottostanti pratiche edilizie per i beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Casetta:

- Permesso di Costruire n. 2057 del 30 ottobre 2008 (realizzazione capannone ad uso artigianale) e successiva variante 2057/V01 del 15 settembre 2009 (modifica tipologia della struttura prefabbricata e in particolare dei pannelli di tamponamento) e successiva seconda variante n. 2057/V02 dell'11 febbraio 2011 (suddivisione in varie unità immobiliari);

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 3068 del 10 ottobre 2011 - per frazionamento in più unità;

- Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2015/0003 del 19 ottobre 2015 - per realizzazione di strutture adibite a servizi accessori all'interno dell'immobile ad uso magazzino (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- Richiesta di permesso a costruire in sanatoria P.E. n. 2000/3672 del 2 febbraio 2015 - NEGATO (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- SCIA n. 2657 del 5 marzo 2015 - per rimozione soppalchi abusivi (ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- cila SUAP prot. 14939 del 18 novembre 2015 per CAMBIO D'USO SENZA OPERE (da magazzino a laboratorio- ex subalterno 6 attuale subalterno 38);

- depositato certificato di collaudo all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in



data 18 agosto 2011 prot. 31152 inerente al progetto pratica n. 31152 del 4 giugno 2009 e successive varianti

- deposito relazione di fine lavori e certificato di rispondenza all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Siena in data 14 luglio 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.

Il Perito precisa che per le porzioni di immobili facenti parte del complesso posto nel Comune di Asciano, di cui vano scala e ascensore ricadono nel limitrofo Comune di Castelnuovo, risultano registrate ma non reperibili da parte dell'Amministrazione Comunale le pratiche di cui alla Dia n.167/2010 ed alla Dia n.179 del 2011.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegate alle varie Pratiche Edilizie presentate, si riscontra nelle tavole grafiche, inerente il subalterno 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.

Relativamente ai subalterni 18 e 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

Il compendio è libero.

Al valore d'asta di Euro 178.000,00 (centosettantottomila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 134.000,00 (centotrentaquattromila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto quattordici: diritto di piena proprietà su unità abitativa in Comune di Asciano (SI), Località Arbia, Via Sardegna n.1, composta da due vani principali oltre accessori, posta al piano terreno rialzato con annesse, come pertinenza esclusiva, due porzioni di resede (subalterni 117 e 120) . E' di pertinenza anche il garage posto al piano S1 identificato dal subalterno 111 e il posto auto attribuito



(subalterno 84).

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al foglio 30:

- particella 86, subalterni 113, 117 e 120 tra loro graffati - Viale Toscana n. SNC piano T - categoria A/3, Classe U (unica), consistenza catastale vani 2,5 (due virgola cinque), superficie catastale totale mq. 54 (cinquantaquattro) escluse le aree scoperte mq. 49 (quarantanove), rendita catastale Euro 206,58;

- particella 86, subalterno 111 - Viale Toscana n. SNC piano S1 - categoria C/6, classe 4 (quarta), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 14 (quattordici), rendita catastale Euro 26,03;

- particella 86, subalterno 84 - Viale Toscana n. SNC piano T - categoria C/6, classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 9 (nove), superficie catastale mq. 9, (nove virgola), rendita catastale Euro 11,62.

All'appartamento si accede mediante vialetto condominiale con accesso dal cancello condominiale posto in Via Sardegna n.1. E' caratterizzato da: ingresso/soggiorno/pranzo con punto cottura, disimpegno, camera e bagno, oltre terrazza e due resedi. È provvisto di caldaia a metano posta esternamente nella terrazza. Infissi esterni in legno a vetro doppio e persiane esterne. Il garage è accessibile mediante rampa condominiale identificata dal subalterno 106. Caratterizzato da unico vano con porta basculante. All'interno è ubicata l'autoclave di pertinenza dell'appartamento. Presenta in parete tracce d'infiltrazioni d'acqua.

Condizioni di manutenzione ordinarie.

Si segnala che le due Strade - Via Sardegna e Via Sicilia - sono ad oggi ancora di proprietà della società esecutata.

Dall'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i sottostanti subalterni:

- subalterni 121, 123, 149, 160 e 161 particella 86 foglio 30 Catasto Fabbricati del Comune di Asciano.

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

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, la Perizia evidenzia le seguenti pratiche



edilizie in riferimento ai beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Arbia:

- DIA 484 prot.19169 del 6 dicembre 2001;
- Concessione edilizia n. 547 del 2 luglio 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 4 luglio 2002 prot. n. 8461;
- Variante in corso d'opera n. 547/01 del 23 marzo 2005 con richiesta del prot. 3345 del giorno 8 marzo 2005;
- Attestazione di conformità "Lotto D" foglio 30 particella 86 subalterni 111-113 del 23 ottobre 2012 prot. n.9117;
- Certificato di collaudo statico "Lotto D" depositato all'ufficio tecnico genio civile prot. 3862 del 18 ottobre 2012;
- Ultimazione lavori, attestazione di conformità ed eventuale variante in corso d'opera prot. 2088 del 15 febbraio 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. 9439 del 12 luglio 2006 per comunicazione di ultimazione lavori parziale riferita al "Lotto D";
- Ultimazione lavori, attestazione di conformità ed eventuale variante in corso d'opera prot. 9440 del 12 luglio 2006 per comunicazione di ultimazione lavori parziale riferita ai lotti A-B-C-E;
- attestazione impianto elettrico subalterno 76.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello riportato nelle tavole allegare alle varie Pratiche Edilizie presentate si riscontrano difformità consistenti nella 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 .

Il compendio risulta occupato, in difetto di titoli opponibili alla procedura.

Al valore d'asta di Euro 94.000,00 (novantaquattromila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 71.000,00 (settantunomila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).



Lotto quindici: diritto di piena proprietà su unità abitativa in Comune di Asciano (SI), Località Arbia, Via Sicilia n. 24, composta da quattro vani principali oltre accessori posta al piano primo e secondo con annessi, come pertinenze esclusive, vialetto e scala esterna (subalterno 77). E' di pertinenza anche il garage posto al piano S1 identificato dal subalterno 75, oltre i due posti auto attribuiti (subalterni 146 e 147).

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano come segue:

- Foglio 30, particella 86, subalterni 76 e 77 tra loro graffati - Viale Toscana SNC piano 1-2 - categoria catastale A/3 classe U (unica) consistenza catastale 6 (sei) vani, superficie catastale: totale mq 103 (centotrè), totale escluse aree scoperte mq 96 (novantasei), rendita catastale Euro 495,80;
- Foglio 30, particella 86, subalterno 75 - Viale Toscana SNC piano S1-T - categoria catastale C/6, Classe 3 (terza), consistenza catastale mq. 19 (diciannove), superficie catastale mq. 21 (ventuno), rendita catastale Euro 35,33;
- Foglio 30, particella 86, subalterno 146 - Viale Toscana SNC piano T - categoria catastale C/6, Classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 10 (dieci), superficie catastale mq. 10 (dieci), rendita catastale Euro 12,91;
- Foglio 30, particella 86, subalterno 147 - Viale Toscana SNC piano T - categoria catastale C/6, Classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 10 (dieci), superficie catastale mq. 10 (dieci), rendita catastale Euro 12,91.

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 piano terra. E' caratterizzato da ingresso/soggiorno/pranzo, cottura, disimpegno, due camere, bagno e tre terrazze al piano primo; mediante scala interna si accede al piano secondo composto da: due locali accessori, w.c., sottotetto e terrazza a tasca. È provvisto di caldaia a metano posta internamente nel locale sottotetto. Infissi esterni in legno a vetro doppio e persiane esterne. Il garage è accessibile mediante la rampa condominiale identificata dal subalterno 62. Caratterizzato da unico vano con porta basculante. All'interno è ubicata l'autoclave di pertinenza dell'appartamento.

Si segnala che le due Strade - Via Sardegna e Via Sicilia - sono ad oggi ancora di



proprietà della società eseguita.

Dal l'elenco subalterni dei vari elaborati presenti in atti, a detti beni sono di pertinenza come beni comuni non censibili i seguenti subalterni:

- subalterni 62, 92, 157 e 159 particella 86 foglio 30 del Catasto Fabbricati del Comune di Asciano.

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

Le condizioni di manutenzione sono ordinarie.

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, la Perizia evidenzia le seguenti pratiche edilizie in riferimento ai beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Arbia:

- DIA 484 prot. 19169 del 6 dicembre 2001;
- Concessione edilizia n. 547 del 2 luglio 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 4 luglio 2022 prot. n. 8461;
- Variante in corso d'opera n. 547/01 del 23 marzo 2005 con richiesta del prot. 3345 del giorno 8 marzo 2005;
- Attestazione di conformità "Lotto D" foglio 30 particella 86 subalterni 111-113 del 23 ottobre 2012 prot. n.9117;
- Certificato di collaudo statico "Lotto D" depositato all'ufficio tecnico genio civile prot.3862 del 18 ottobre 2012;
- Ultimazione lavori, attestazione di conformità ed eventuale variante in corso d'opera prot. 2088 del 15 febbraio 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. 9439 del 12 luglio 2006 per comunicazione di ultimazione lavori parziale riferita al "Lotto D";
- Ultimazione lavori, attestazione di conformità ed eventuale variante in corso d'opera prot. 9440 del 12 luglio 2006 per comunicazione di ultimazione lavori parziale riferita ai lotti A-B-C-E;
- attestazione impianto elettrico subalterno 76.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo e quello



riportato nelle tavole allegata alle varie Pratiche Edilizie presentate si riscontra la difformità consistente nella realizzazione w.c. all'interno del locale lavanderia posto al p.s..

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

Il compendio risulta occupato in forza di titolo non opponibile alla procedura.

Al valore d'asta di Euro 168.000,00 (centosessantottomila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 126.000,00 (centoventiseimila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto sedici: diritto di piena proprietà su posto auto in Comune di Asciano (SI), Località Arbia, Via Sicilia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 30, particella 86, subalterno 148 - Viale Toscana SNC piano T - categoria catastale C/6, Classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 10 (dieci), superficie catastale mq. 10 (dieci), rendita catastale Euro 12,91.

Trattasi di posto auto situato a margine di Via Sicilia (strada ad oggi ancora intestata alla società esecutata).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, la Perizia evidenzia le seguenti pratiche edilizie in riferimento ai beni posti in Comune di Asciano (SI) Località Arbia:

- DIA 484 prot. 19169 del 6 dicembre 2001;
- Concessione edilizia n. 547 del 2 luglio 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 4 luglio 2022 prot. n. 8461;
- Variante in corso d'opera n. 547/01 del 23 marzo 2005 con richiesta del prot. 3345 del giorno 8 marzo 2005;
- Attestazione di conformità "Lotto D" foglio 30 particella 86 subalterni 111-113 del 23 ottobre 2012 prot. n.9117;
- Certificato di collaudo statico "Lotto D" depositato all'ufficio tecnico genio civile prot. 3862 del 18 ottobre 2012;
- Ultimazione lavori, attestazione di conformità ed eventuale variante in corso d'opera prot. 2088 del 15 febbraio 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. 9439 del 12 luglio 2006 per comunicazione di ultimazione lavori parziale riferita al "Lotto D";

- Ultimazione lavori, attestazione di conformità ed eventuale variante in corso d'opera prot. 9440 del 12 luglio 2006 per comunicazione di ultimazione lavori parziale riferita ai lotti A-B-C-E;

- attestazione impianto elettrico subalterno 76.

Trattasi di posto auto scoperto. Non vi sono difformità da segnalare.

Risulta occupato dalla società esecutata.

Al valore d'asta di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto diciassette: diritto di piena proprietà su posto auto in Comune di Asciano (SI), Località Arbia, Via Sicilia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 30, particella 86, subalterno 142 - Viale Toscana SNC piano T - categoria catastale C/6, Classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 11 (undici), superficie catastale mq. 11 (undici), rendita catastale Euro 14,20.

Trattasi di posto auto situato a margine di Via Sicilia (strada ad oggi ancora intestata alla società esecutata).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, si richiama integralmente quanto indicato per il lotto 16. Non vi sono difformità da segnalare.

Risulta occupato dalla società esecutata.

Al valore d'asta di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto diciotto: diritto di piena proprietà su posto auto in Comune di Asciano (SI), Località Arbia, Via Sicilia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 30, particella 86, subalterno 141 - Viale Toscana SNC piano T - categoria catastale C/6, Classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 11 (undici), superficie catastale mq. 11 (undici), rendita catastale Euro 14,20.

Trattasi di posto auto situato a margine di Via Sicilia (strada ad oggi ancora



intestata alla società esecutata).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, si richiama integralmente quanto indicato per il lotto 16. Non vi sono difformità da segnalare.

Risulta occupato dalla società esecutata.

Al valore d'asta di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto diciannove: diritto di piena proprietà su posto auto in Comune di Asciano (SI), Località Arbia, Via Sicilia, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 30, particella 86, subalterno 137 - Viale Toscana SNC piano T - categoria catastale C/6, Classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 14 (quattordici), superficie catastale mq. 14 (quattordici), rendita catastale Euro 18,08. Trattasi di posto auto situato a margine di Via Sicilia (strada ad oggi ancora intestata alla società esecutata).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, si richiama integralmente quanto indicato per il lotto 16. Non vi sono difformità da segnalare.

Risulta occupato dalla società esecutata.

Al valore d'asta di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto venti: diritto di piena proprietà su posto auto in Comune di Asciano (SI), Località Arbia, Via Sardegna, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 30, particella 86, subalterno 89 - Viale Toscana SNC piano T - categoria catastale C/6, Classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49.

Trattasi di posto auto situato a margine di Via Sardegna (strada ad oggi ancora intestata alla società esecutata).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, si richiama integralmente quanto indicato per il lotto 16. Non vi sono difformità da segnalare.

Risulta occupato dalla società esecutata.

Al valore d'asta di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero) e



con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto ventuno: diritto di piena proprietà su posto auto in Comune di Asciano (SI), Località Arbia, Via Sardegna, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 30, particella 86, subalterno 90 - Viale Toscana SNC piano T - categoria catastale C/6, Classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49.

Trattasi di posto auto situato a margine di Via Sardegna (strada ad oggi ancora intestata alla società esecutata).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, si richiama integralmente quanto indicato per il lotto 16. Non vi sono difformità da segnalare.

Risulta occupato dalla società esecutata.

Al valore d'asta di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto ventidue: diritto di piena proprietà su posto auto in Comune di Asciano (SI), Località Arbia, Via Sardegna, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano al Foglio 30, particella 86, subalterno 91 - Viale Toscana SNC piano T - categoria catastale C/6, Classe 1 (prima), consistenza catastale mq. 12 (dodici), superficie catastale mq. 12 (dodici), rendita catastale Euro 15,49.

Trattasi di posto auto situato a margine di Via Sardegna (strada ad oggi ancora intestata alla società esecutata).

Dal punto di vista edilizio e urbanistico, si richiama integralmente quanto indicato per il lotto 16. Non vi sono difformità da segnalare.

Risulta occupato dalla società esecutata.

Al valore d'asta di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) e con possibilità di formulare offerta minima di Euro 2.300,00 (duemilatrecento virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Lotto ventitre: diritto di piena proprietà su fabbricato in Comune di Asciano (SI), Località Arbia, angolo Via Sardegna, costituito di fatto da scheletro di struttura in c.a. per costruzione di n.2 unità abitative, come da Permesso di Costruire n. 2363 rilasciato il 3 dicembre 2008, posto in area edificabile di completamento.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asciano come



segue:

- Foglio 30, particella 35, subalterno 2 - Viale Toscana n. 3 piano 1 - categoria catastale A/2 classe 3 (terza) consistenza catastale 5,5 (cinque virgola cinque) vani, superficie catastale: totale mq 89 (ottantanove), totale escluse aree scoperte mq 79 (settantanove), rendita catastale Euro 610,71;

- Foglio 30, particella 35, subalterno 5 - Viale Toscana n. 3 piano T - categoria catastale A/2 classe 3 (terza) consistenza catastale 5 (cinque) vani, superficie catastale: totale mq 91 (novantuno), totale escluse aree scoperte mq 82 (ottantadue), rendita catastale Euro 555,19.

Trattasi di cantiere con progetto per la costruzione di due unità abitative come da Permesso a Costruire in Sanatoria n.2363 del 3 dicembre 2008, attualmente allo stato grezzo della struttura intelaiata e realizzazione parete divisoria. Tale bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie, secondo quanto indicato nella perizia:

DIA prot. n.9317 del 4 luglio 2007 - ristrutturazione corpo di fabbrica realizzato con C.E. n.547 del 2 luglio 2002.

Comunicazione inizio lavori prot. 10125 del 19 luglio 2007

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

DIA N. 4350 del 25 marzo 2008 in Variante alla DIA prot. n.9317

Permesso di Costruire in Sanatoria prot n. 5398 del giorno 11 aprile 2008 per ampliamento terrazza (revocata con la pratica sottostante);

Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria prot. n. 6008 del 24 aprile 2008

- pagamento sanzione e prima rata degli oneri (8.018,20 euro primaria e secondaria e 32.713,13 euro sanzione amministrativa). Mancano i pagamenti restanti degli oneri concessori dovuti al tempo calcolati in (euro 20.028,65 - euro 8.018,20) = euro 12.000,00 aggiornati alla data di redazione della Perizia pari ad euro 20.000,00;

Rilascio Permesso a Costruire in Sanatoria n. 2363 del 3 dicembre 2008

Comunicazione attività edilizia libera prot. 5109 del giorno 11 giugno 2013 per ripulitura cantiere (sentenza 57/13 e successivo verbale di restituzione di cose sequestrate del 27 aprile 2013)

Si evidenzia inoltre che tale opera è stata oggetto di:



ordinanza di sospensione dei lavori n.25 del 19 febbraio 2008 emessa dal Comune di Asciano;

decreto di sequestro preventivo emesso dal GIP presso il Trib. Di Siena n.544/08 datato 18 marzo 2008 con allegata richiesta di sequestro preventivo del P.M. dott.ssa Francesca Firrao n.710/08 mod.21 datata 13 marzo 2008;

verbale di sequestro preventivo redatto da Secci Daniele della Polizia Giudiziaria sottoscritto in data 26 marzo 2008;

sentenza del 15 aprile 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 maggio 2013.

Il Perito ha inoltrato in data 10 marzo 2022 istanza di chiarimento all'Ufficio Tecnico del Comune di Asciano circa la fattibilità, alla data della Perizia, della conclusione dei lavori e determinazione oneri concessori. A tale istanza è seguita risposta da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Asciano in data 15 maggio 2022: *"In relazione alla richiesta di informazioni in merito all'immobile in oggetto pervenuta in data 10.03.2022 ed acquisita al prot. 2899 siamo a comunicare quanto segue: - l'immobile rientra nella categoria d'intervento rib-se di cui agli art. 18 e 20 delle norme Tecniche allegate al Regolamento Urbanistico vigente; - in data 03.12.2008 è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria per il quale è stata pagata la sola sanzione ed era stata richiesta la rateizzazione degli oneri concessori dovuti che però non sono mai stati pagati; - il PdC autorizzava anche il completamento delle opere; - ad oggi il PdC risulta comunque decaduto e pertanto sarà necessaria nuova pratica edilizia per il completamento delle opere (nuovo permesso di costruire o SCIA sostitutiva); - al momento non è possibile quantificare con esattezza gli oneri concessori dovuti perché sarebbe necessario essere in possesso del calcolo dei volumi dell'immobile da completare fatto ai sensi del DPGR 39/R/2018."*

Secondo quanto indicato dall'esperto, geom. Merka, 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 piano 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 rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria n.2363 del 3 febbraio 2008, tale titolo risulta alla data della perizia scaduto in ogni sua legittimità, pertanto è necessaria 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 della Relazione di Collaudo Statico. La Normativa vigente prevede la decadenza del progetto strutturale in concomitanza della decadenza del titolo abilitativo. Inoltre le norme che gestiscono il periodo 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. Sarà pertanto necessario, per la struttura del fabbricato, procedere ad una nuova progettazione ed al deposito in ottemperanza al D.M. 17 gennaio 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; l'esperto 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 euro 20.028,65 di cui pagati solo euro 8.012,20. Alla data della Perizia, da un calcolo sommario, mantenendo inalterato il volume di 744,16 mc di progetto, ammontano a euro 12.50 di primaria e euro 36.10 di secondaria per un totale di 36.166,18 euro da cui detrarre euro 8.012,20 pagati il 27 novembre 2008 e euro 8.658,72 oneri già versati con p.e. 2173/2000 per un totale finale di euro 19.495,26.

Il compendio è libero da persone ma non da cose.

Al valore d'asta di Euro 171.000,00 (centosettantunomila virgola zero zero) e con



possibilità di formulare offerta minima di Euro 129.000,00 (centoventinovemila virgola zero zero) e con rilanci minimi, in caso di gara, pari ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Il tutto come descritto nella relazione di stima depositata in data 24.03.2025 dalla Geom. Ina Merka, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

La Società esecutata non ha dichiarato di volersi avvalere, relativamente ad alcuna delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, dell'opzione per assoggettamento all'imposta sul valore aggiunto di cui all'art. 10 comma 8 bis e 8 ter del D.P.R. 633/1972.

Ai fini dell'assoggettamento, in via diretta, all'imposta sul valore aggiunto si richiama lo stato di fatto degli immobili di cui ai lotti 10, 13 (relativamente ai subalterni 19 e 20) e, soprattutto, di cui al lotto 23, quale risultante dalla richiamata Perizia.

Chiunque, ad eccezione del debitore, è ammesso a presentare offerte di acquisto. L'offerta può venire formulata dalla persona fisica, dal legale rappresentante della persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura notarile o, ancora, da avvocato munito di procura notarile per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, co. 3 c.p.c..

Modalità di presentazione delle offerte cartacee

Busta e deposito.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa presso lo studio del sottoscritto delegato in Poggibonsi (SI) Via Salceto n. 87, previo appuntamento telefonico al numero 0577 980470, da confermare in seguito a mezzo di posta elettronica (o PEC) agli indirizzi in epigrafe.

L'offerta andrà depositata, a pena d'inammissibilità, entro le ore 12,00 del giorno prima di quello fissato per la vendita, ad eccezione dei giorni festivi.

All'esterno della busta dovranno essere indicati, a cura dell'offerente, esclusivamente:



il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente)

il nome del professionista delegato;

la data della vendita.

Il sottoscritto delegato procederà all'identificazione del depositante - il quale dovrà essere munito di documento d'identità in corso di validità - ed annoterà, all'esterno della busta, la data e l'ora di ricezione.

Nel caso in cui nella medesima esecuzione siano posti in vendita più lotti differenti tra di loro, le offerte dovranno essere depositate in buste separate per ciascun lotto che s'intende acquistare.

Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da € 16,00 e dovrà indicare:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE 166/2020) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;
- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di



essere a conoscenza dello stato di occupazione;

- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;

- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;

- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;

- sottoscrizione, a pena di inammissibilità, da parte di tutti i soggetti offerenti;

- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;

- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salva la facoltà di formulare successiva esenzione

All'offerta andranno allegati, a pena d'inammissibilità:

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;

- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;

- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;

- uno o più assegni circolari non trasferibili (cui è equiparato il vaglia postale non trasferibile, riconoscibile per il colore rosa) intestati alla procedura per un ammontare complessivo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche



Formazione e trasmissione dell'offerta.

L'offerta andrà trasmessa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita e potrà essere formulata personalmente dall'offerente persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica (od ente), oppure da avvocato munito di procura notarile, tramite il portale <https://arezzosienaastagiudiziaria.falloaste.it/> previo collegamento ed accesso gratuito al sito, cliccando sul comando "iscriviti alla vendita", selezionando il lotto di interesse e versando anticipatamente sia la cauzione, sia l'imposta di bollo. Non è ammesso il deposito di più offerte telematiche per uno stesso lotto, da parte di un unico soggetto, per conto di più soggetti diversi. Per il deposito dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di firma digitale e di PEC; si raccomanda altresì di iniziare le operazioni di deposito telematico con largo anticipo rispetto al termine indicato per il deposito delle offerte. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o revocare l'offerta e la documentazione allegata, le quali verranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

Bonifico e conto della procedura.

Il bonifico della cauzione dovrà venire effettuato, a pena d'inammissibilità, con anticipo sufficiente a consentire che, entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, le relative somme risultino accreditate sui seguenti conti correnti bancari, intestati alla procedura:

- 1) **Lotto 1:** IBAN IT 93 A 01030 14200 000014328748
- 2) **Lotto 2:** IBAN IT 87 U 01030 14200 000014328841
- 3) **Lotto 3:** IBAN IT 09 W 01030 14200 000014328934
- 4) **Lotto 4:** IBAN IT 93 Q 01030 14200 000014329027
- 5) **Lotto 5:** IBAN IT 74 Y 01030 14200 000014330333
- 6) **Lotto 6:** IBAN IT 03 Z 01030 14200 000014330519
- 7) **Lotto 7:** IBAN IT 87 T 01030 14200 000014330612
- 8) **Lotto 8:** IBAN IT 90 G 01030 14200 000014331174
- 9) **Lotto 9:** IBAN IT 12 I 01030 14200 000014331267
- 10) **Lotto 10:** IBAN IT 96 C 01030 14200 000014331360
- 11) **Lotto 11:** IBAN IT 48 G 01030 14200 000014331639



- 12) **Lotto 12:** IBAN IT 57 Q 01030 14200 000014332294
- 13) **Lotto 13:** IBAN IT 76 S 01030 14200 000014332387
- 14) **Lotto 14:** IBAN IT 23 S 01030 14200 000014332759
- 15) **Lotto 15:** IBAN IT 21 M 01030 14200 000014332945
- 16) **Lotto 16:** IBAN IT 08 G 01030 14200 000014333038
- 17) **Lotto 17:** IBAN IT 92 A 01030 14200 000014333131
- 18) **Lotto 18:** IBAN IT 15 V 01030 14200 000014333410
- 19) **Lotto 19:** IBAN IT 56 X 01030 14200 000014333786
- 20) **Lotto 20:** IBAN IT 75 Z 01030 14200 000014333879
- 21) **Lotto 21:** IBAN IT 62 T 01030 14200 000014333972
- 22) **Lotto 22:** IBAN IT 49 N 01030 14200 000014334065
- 23) **Lotto 23:** IBAN IT 66 J 01030 14200 000014334344

Contenuto dell'offerta ed allegati

L'offerta dovrà indicare tutti i dati richiesti dal modulo che verrà generato dal portale del gestore all'esito dell'iscrizione alla vendita e, comunque, quelli di seguito indicati:

- cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale (se coniugato), recapiti di posta elettronica e telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta, anche in caso di acquisto in regime di comunione legale). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dagli esercenti la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta; se l'offerente è persona giuridica, oppure ente dotato di personalità giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e riportare espressamente: denominazione, indirizzo della sede legale, codice fiscale/partita IVA, dati anagrafici del legale rappresentante;
- numero di ruolo generale delle esecuzioni (RGE 166/2020) della procedura per cui l'offerta è formulata;
- dati identificativi delle porzioni immobiliari;



- ammontare del prezzo offerto, il quale non potrà essere inferiore a quello dell'offerta minima siccome indicato nel presente avviso di vendita;
- termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, purché non superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- espressa dichiarazione di aver dato attenta lettura della relazione di stima e di essere a conoscenza dello stato di occupazione;
- espressa dichiarazione se l'offerente farà ricorso o meno, per il saldo del prezzo, a contratto di finanziamento con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato;
- espressa dichiarazione se intenda avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile e se, con riferimento all'imposta di registro e trattandosi di offerente privato, egli intenda o meno richiederne l'applicazione sulla base del cosiddetto prezzo-valore;
- espressa dichiarazione di dispensare la procedura dal produrre l'attestazione di prestazione energetica (APE), nonché le certificazioni di sicurezza previste dalle norme vigenti, ove non già presenti nel fascicolo telematico;
- qualora l'offerta venga presentata da più soggetti interessati all'acquisto per quote, dovrà essere espressamente indicata la quota da intestare a ciascuno di essi;
- espressa dichiarazione di voler conseguire, per il caso di aggiudicazione, il possesso dell'immobile vacuo da cose e persone, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura (salva, in ogni caso, la facoltà di formulare successivamente esenzione);
- data, ora e numero di CRO (o TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- codice IBAN del conto corrente della procedura sul quale è stata accreditata la cauzione;

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente, o utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta andranno allegati, sempre a pena d'inammissibilità:

- copia fotostatica di documento d'identità dell'offerente, purché in corso di validità;



- copia fotostatica dell'eventuale diverso documento nel quale risulti indicato il codice fiscale dell'offerente;
- visura camerale rilasciata non oltre trenta giorni prima della data dell'esperimento di vendita, dalla quale risultino, anche per estratto, la titolarità dei poteri in capo al legale rappresentante della persona giuridica offerente nonché, ove prevista dal relativo statuto, l'eventuale delibera attributiva dei poteri medesimi;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore del soggetto che effettua l'offerta.

Svolgimento delle operazioni di vendita

Nel luogo, nel giorno ed all'ora indicate in premessa il sottoscritto delegato, prima di ogni altro adempimento, si collegherà al sito della vendita facendo uso delle proprie credenziali e, di seguito, procederà all'apertura delle buste (cartacee e telematiche), al vaglio dell'ammissibilità delle medesime e all'avvio dell'eventuale gara.

Si precisa che l'offerta presentata è irrevocabile e che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia (o, in caso di offerta telematica, non si colleghi al sito della vendita) nel giorno ed all'ora fissate per l'esperimento.

Nell'ipotesi di presentazione di una sola offerta valida:

se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta, la medesima verrà accolta;

se l'offerta, ancorché inferiore al valore d'asta, è pari o superiore all'ammontare dell'offerta minima la medesima verrà accolta, a condizione che non siano state depositate istanze di assegnazione efficaci ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c. e che non sussistano motivi per ritenere che possa conseguirsi un prezzo superiore indicendo ulteriore esperimento di vendita;

se l'offerta è inferiore all'ammontare dell'offerta minima, la medesima non verrà accolta

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il sottoscritto delegato procederà, sulla base dell'offerta più alta, a gara telematica mista, alla quale potranno partecipare sia gli offerenti fisici, sia quelli telematici, con rilanci non



inferiori all'ammontare minimo indicato in premessa e con tempo massimo per ciascun rilancio di sessanta secondi.

L'immobile verrà aggiudicato all'offerente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta, senza che a tale offerta ne sia seguita un'altra nel termine di sessanta secondi.

Qualora, tuttavia, all'esito della gara l'offerta più alta risultasse inferiore all'ammontare del valore d'asta indicato nell'avviso e fosse stata depositata istanza di assegnazione efficace ai sensi degli artt. 588 ss. c.p.c., il bene verrà assegnato al creditore istante.

Qualora, invece, durante la gara nessun offerente formulasse rilanci e l'ammontare delle offerte pervenute risultasse identico per tutte, il sottoscritto professionista delegato aggiudicherà il bene secondo i seguenti criteri ossia, nell'ordine:

a colui che abbia depositato la somma di maggior ammontare, a titolo di cauzione;
a parità di cauzioni, a colui che abbia indicato il termine più breve per il saldo del prezzo;

a parità di cauzioni e di termini indicati per il saldo del prezzo, a colui che abbia depositato per primo l'offerta.

All'esito della gara, le cauzioni allegate alle buste contenenti le offerte fisiche verranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari presenti in aula, mentre le somme accreditate sul conto della procedura, sempre a titolo di cauzione, da parte degli offerenti telematici verranno riaccreditate agli offerenti stessi, non aggiudicatari, a cura del sottoscritto delegato, al netto di eventuali spese bancarie.

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario provvisorio, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve depositare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, presso il professionista delegato, dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

Si precisa che non saranno ritenute efficaci, ai sensi di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., le offerte:

depositate oltre il termine previsto nel presente avviso;



formulate per importi inferiori all'ammontare dell'offerta minima indicato nel presente avviso;

accompagnate da cauzioni di ammontare inferiore al dieci per cento del prezzo offerto, ovvero accluse con modalità diverse da quelle indicate.

Delle operazioni svolte verrà dato atto a verbale, il quale verrà redatto dal sottoscritto professionista delegato sulla scorta del *file* in formato *.doc* che verrà generato dal sito della vendita al termine delle operazioni, e del quale verbale dovrà ritenersi parte integrante anche il contenuto delle "Note di fine gara" compilate nella piattaforma del gestore.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata al gestore, il quale a sua volta ne darà comunicazione agli interessati con avviso pubblicato sui propri siti e su quelli ove è stata eseguita la pubblicità.

In questo caso, le offerte dovranno essere effettuate necessariamente e soltanto in modalità cartacea; ove si tratti di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di PEC del mittente, tuttavia l'offerente dovrà documentare la tempestività del deposito dell'offerta mediante l'invio della precitata ricevuta.

Si avvisa che, in ogni caso, i problemi di connessione dell'offerente telematico non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.

Ove risultasse comunque impossibile svolgere la vendita, il sottoscritto delegato ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il giudice delle esecuzioni immobiliari) e riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.

Assegnazione

Ogni creditore o più creditori insieme possono, nel termine di dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, presentare istanza di assegnazione (art. 588 c.p.c), anche in favore di terzi (art. 590-*bis* c.p.c.).

In caso di assegnazione a favore di terzo (art. 590-*bis* c.p.c) il creditore che sia rimasto assegnatario a favore di un terzo dichiarerà in cancelleria, oppure presso il professionista delegato, nei cinque giorni dalla pronuncia in udienza del



provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare; in mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione a norma sono a carico del creditore.

In caso di istanza di assegnazione tempestivamente depositata nel termine di cui agli art. 588 e 590 *bis* c.p.c. si procederà alla assegnazione qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al prezzo base d'asta;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al prezzo base d'asta.

Saldo del prezzo e degli oneri

Il saldo del prezzo e degli oneri (nell'ammontare che verrà quantificato e comunicato all'aggiudicatario a cura del sottoscritto delegato) andrà effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato quanto alla componente prezzo e sul diverso conto che gli verrà indicato, quanto alla componente oneri.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà saldare il prezzo e gli oneri a mezzo di distinti assegni circolari, non trasferibili ed intestati alla procedura, in entrambi i casi entro il termine indicato nell'offerta o comunque, se non indicato nell'offerta, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Il termine per il saldo del prezzo e degli oneri non è sospeso nel periodo compreso fra il primo ed il 31 agosto di ogni anno.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo assistito da garanzia ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita e in tal caso,



contestualmente al saldo del prezzo, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato copia del contratto di mutuo, per indicarne gli estremi nella bozza del decreto di trasferimento.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del t.u. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del d.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 ed il creditore fondiario ne abbia avanzato esplicita richiesta, il sottoscritto delegato, previa acquisizione da parte del creditore fondiario di nota di precisazione del credito, comunicherà all'aggiudicatario quale parte del prezzo dovrà versargli direttamente sul conto corrente bancario di cui gli indicherà gli estremi per il versamento, il quale dovrà essere accompagnato dalla causale "*Tribunale di Siena, RGE 166/2020*".

L'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento originariamente stipulato dal debitore esecutato purché, entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data di aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ai sensi dell'art. 508 c.p.c., in caso di vendita di beni gravati da pegno od ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice, può concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito, con le garanzie ad essa inerenti, liberando il debitore.

In caso di versamento intempestivo del prezzo o degli oneri l'aggiudicazione verrà revocata e quanto versato a titolo di cauzione verrà definitivamente acquisito alla procedura a titolo di multa e verrà indetto nuovo esperimento di vendita allo stesso valore d'asta.

Inoltre, ai sensi di quanto previsto dall'art. 587, co. 2 c.p.c., qualora il prezzo che si ricavasse dal nuovo esperimento di vendita, sommato alla cauzione già confiscata, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Richiesta espressa di liberazione dell'immobile

Gli offerenti che intendessero conseguire il possesso dell'immobile aggiudicato loro a cura del custode giudiziario ed a spese dalla procedura dovranno avanzare specifica richiesta o nella domanda di partecipazione, o in sede di aggiudicazione



al delegato che ne darà atto a verbale, oppure per iscritto allo stesso delegato, ai recapiti indicati nel presente avviso e non oltre la scadenza del termine per il saldo del prezzo, con espresso avviso che, in mancanza, la liberazione potrà avvenire a loro cura e spese, in forza dell'ingiunzione che il giudice avrà reso nel provvedimento *ex art. 586 c.p.c.*

In ogni caso, il custode non potrà immettere l'aggiudicatario nel possesso dell'immobile prima che il decreto di trasferimento sia stato registrato e trascritto nei registri immobiliari.

Soltanto qualora l'immobile risultasse già libero da persone e l'aggiudicatario esentasse espressamente il custode giudiziario dalla liberazione da cose, l'aggiudicatario stesso potrà, per il tramite del sottoscritto delegato, avanzare istanza di immissione anticipata nella detenzione dell'immobile medesimo, in ogni caso non prima che abbia saldato il prezzo e che il giudice abbia provveduto sull'istanza *de qua*.

Condizioni generali di vendita ed avvertenze finali

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con le eventuali accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze riscontrate nella superficie dell'immobile non potranno dar luogo a risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.

La descrizione del bene è riferita al tempo della redazione della relazione di stima.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dall'estrarre, ove ritenuto opportuno, visure. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto ai fini della determinazione del prezzo di stima.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se presenti al momento del trasferimento, saranno cancellate a cura e spese della procedura.



Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario o assegnatario, il quale dovrà comunicare al sottoscritto delegato di essere titolare dei requisiti per il riconoscimento di eventuali agevolazioni fiscali, facendogli pervenire, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, dichiarazione sostitutiva di volerne usufruire, nonché copia fotostatica di documento d'identità in corso di validità.

Pubblicità della vendita e visita degli immobili

Copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati alla medesima è stata pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche (PVP), nonché pubblicizzata sul sito Internet <https://arezzosienaastagiudiziaria.falloaste.it/>.

Le richieste di visita degli immobili in asta dovranno pervenire al custode giudiziario esclusivamente per il tramite del Portale delle vendite pubbliche (PVP, collegandosi al portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), almeno quindici giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte; diversamente, l'evasione delle medesime non potrà venire garantita; ogni richiesta di visita potrà riguardare al massimo due persone, alle quali il custode non potrà consentire l'accesso se i richiedenti non giungano muniti dei dispositivi di protezione individuale (DPI) eventualmente previsti da norme vigenti al tempo della visita.

Poggibonsi, 11 Settembre 2025

Il professionista delegato

Notaio Dott.ssa Alessandra Romeo

